



Projekt Nr. 070.1.033

11. März 2022

Sondernutzungsplan Rosengarten

Planungsbericht

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

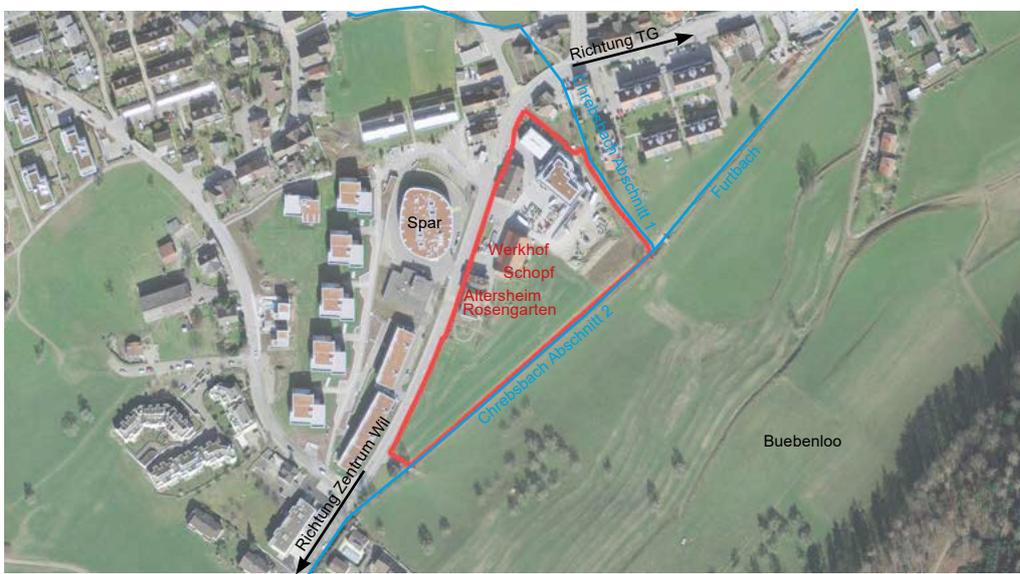
| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Ausgangslage | 6 |
| 1.1 | Plangebiet | 6 |
| 1.2 | Anlass der Planung | 6 |
| 2 | Planungsgrundlagen | 7 |
| 2.1 | Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG) | 7 |
| 2.2 | Kantonaler Richtplan | 7 |
| 2.3 | Kommunaler Richtplan | 7 |
| 2.4 | Zonenplan | 8 |
| 2.5 | Teilstrassenplan | 9 |
| 2.6 | Eigentumsverhältnisse | 10 |
| 2.6.1 | Landumlegung | 10 |
| 2.6.2 | Grenzbereinigung | 10 |
| 2.6.3 | Dienstbarkeiten | 10 |
| 2.6.4 | Baurecht- und Kaufverträge | 10 |
| 3 | Thematische Aspekte | 11 |
| 3.1 | Gewässer | 11 |
| 3.2 | Naturgefahren und Objektschutzmassnahmen | 11 |
| 3.2.1 | Naturgefahren | 11 |
| 3.2.2 | Objektschutzmassnahmen | 12 |
| 3.3 | Oberflächenwasser | 12 |
| 3.4 | Retention | 13 |
| 3.4.1 | ökologische Ausgleichsfläche | 14 |
| 3.5 | Gewässerschutz und Umströmung | 14 |
| 3.5.1 | Gewässerschutz | 14 |
| 3.5.2 | Umströmung | 14 |
| 3.6 | Betriebs- und Gestaltungskonzept | 14 |
| 3.6.1 | ÖV-Erschliessung | 15 |
| 3.6.2 | Langsamverkehr | 15 |
| 3.6.3 | Strassenklassierung | 16 |
| 3.6.4 | Verkehrsaufkommen und Lärm | 16 |
| 3.7 | Brandschutz | 18 |
| 3.8 | Ortsbild- und Objektschutz | 18 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4 | Projektbeschrieb | 19 |
| 4.1 | Alterszentrum | 19 |
| 4.1.1 | Situation | 19 |
| 4.1.2 | Erschliessung | 20 |
| 4.1.3 | Nutzung | 20 |
| 4.1.4 | Wohngruppen | 20 |
| 4.1.5 | Fassade | 20 |
| 4.1.6 | Nachhaltigkeit | 21 |
| 4.1.7 | Aussenraum | 21 |
| 4.2 | Gewerbebetrieb | 22 |
| 4.2.1 | Einleitung | 22 |
| 4.2.2 | Geschosse | 22 |
| 4.2.3 | Dachgestaltung | 23 |
| 4.2.4 | Fassaden | 23 |
| 4.2.5 | Querschnitt | 24 |
| 4.2.6 | Aussenraum | 24 |
| 5 | Sondernutzungsplan mit besonderen Vorschriften | 25 |
| 5.1 | Zweck des Sondernutzungsplans | 25 |
| 5.2 | Allgemeine Bestimmungen | 25 |
| 5.3 | Perimeter und zukünftige Entwicklung | 26 |
| 5.4 | Erschliessungs- und Parkierungsbestimmungen | 27 |
| 5.5 | Aussenraumgestaltung - Regelung | 29 |
| 5.6 | Lärmschutz | 30 |
| 5.7 | Entsorgung | 30 |
| 5.7.1 | Öffentliche Entsorgung | 30 |
| 6 | Abweichungen von der Regelbauweise | 32 |
| 6.1 | Überschreitung Anzahl Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe (Gesamthöhe) | 33 |
| 6.2 | Überschreitung Ausnutzungsziffer (Mehrausnutzung) | 33 |
| 6.3 | Abweichung Gebäudelänge, Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag | 33 |
| 7 | Interessenabwägung | 34 |
| 7.1 | Verkehr und Parkierung | 35 |
| 7.2 | Beurteilung Lärmbelastung | 36 |
| 8 | Information und Mitwirkung | 36 |
| 9 | Vorprüfung | 41 |
| 10 | Verfahren | 41 |
| 11 | Beilagen | 41 |

1 Ausgangslage

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet (rot umrandet; Parzellen Nr. 1227B, 1295B, 1375B und 1293B) befindet sich im Wiler Ortsteil Rossrüti, das im ehemaligen Gemeindegebiet Bronschhofen liegt. Das Gebiet wird nordwestlich von der Konstanzerstrasse und nord- sowie südöstlich vom Chrebsbach (Abschnitt 1 und 2) begrenzt. Die nähere Umgebung ist zu einem Grossteil geprägt von Wohnnutzungen. Weiter sind kleinere Gewerbebetriebe wie Fahrschulen, Coiffeur-Salons etc. vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet ist ein Detailhandelsgeschäft angesiedelt. Südlich des Plangebiets beginnt der Übergang zu grösseren Grün- und Freiräumen, wie das „Buebenloo“.



Orthofoto
geoportal.ch

1.2 Anlass der Planung

Die Thurvita AG beabsichtigt das Areal an der Konstanzerstrasse als Wohnort für an Demenz erkrankte pflegebedürftige Personen zu entwickeln. Das Projekt verfolgt das Ziel ausreichend Angebot an spezialisierten Pflegeheimplätzen sicherzustellen, da kleine Pflegeheime der Thurvita AG aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen werden mussten und die Zahl der Demenzkranken stark zunimmt. Auf dem gleichen Areal plant die Gebrüder Egli Maschinen AG eine Erweiterung ihres Betriebs. Zu diesem Zweck wurde ein Studienauftrag ausgeschrieben. Basierend auf dem Siegerprojekt ist der vorliegende Sondernutzungsplan ausgearbeitet worden.

Eine rechtmässige Umsetzung des Siegerprojekts „Am Chrebsbach“ setzt einen Sondernutzungsplan voraus. Als Richtprojekt für diesen dienen sowohl das überarbeitete Siegerprojekt sowie das Vorprojekt der Gebrüder Egli Maschinen AG, welche in enger Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Architekt, Landschaftsarchitekt, Raumplaner, Architekturkollegium und der Stadt Wil weiterentwickelt wurden.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG)

Das Plangebiet liegt an einer attraktiven Lage mit einem Anschluss an den öffentlichen Verkehr und eignet sich daher für die vom Richtprojekt angedachte Nutzung. Die nicht überbaute Bauzone kann durch das vorliegende Planungsvorhaben überbaut und intensiver genutzt werden.

Den grundsätzlich vorhandenen räumlichen Voraussetzungen für Gewerbebetriebe wird durch die Erweiterung des Betriebs der Gebrüder Egli Maschinen AG Rechnung getragen.

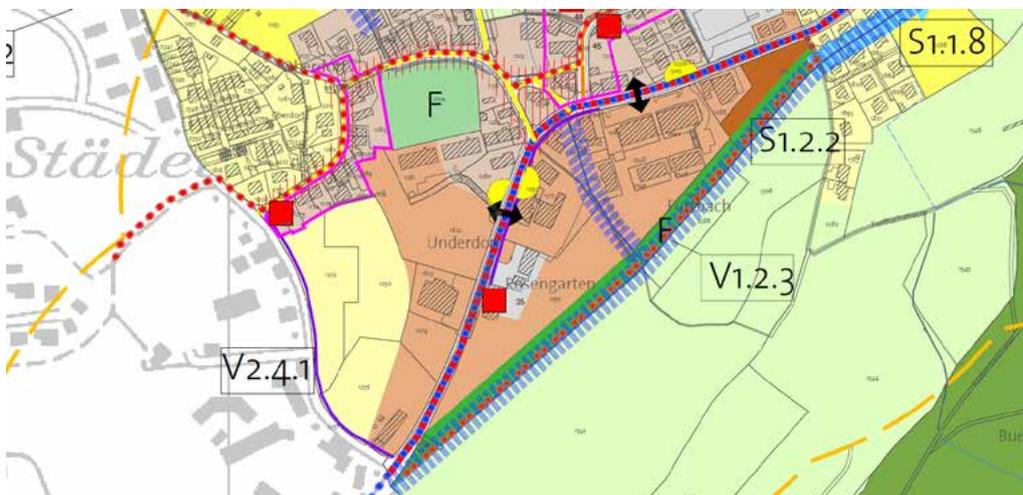
2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan weist das Planungsgebiet dem Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung zu. Ein kleiner Teil des Areals wird dem Siedlungsgebiet mit sonstiger Nutzung zugeschrieben (heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).

2.3 Kommunaler Richtplan

Das bestehende Altersheim Rosengarten ist im Richtplan als Kulturobjekt verzeichnet. Auf der Konstanzerstrasse, welche als Hauptverkehrsstrasse bezeichnet wird, wird eine kantonale / regionale Radverkehrsverbindung geführt. Im Süden des Areals ist eine Fuss- / und Radwegnetzergänzung angedacht. Über die Konstanzerstrasse ist eine Langsamverkehrsquerung geplant. Zusätzlich sind an der Konstanzerstrasse Bushaltestellen in beiden Richtungen verzeichnet. Der südöstliche Rand des Areals wird als Grüngelände Schutz / Freihaltung bezeichnet. Dem Chrebsbach wird die Massnahme Aufwertung Bachlauf zugeordnet.

Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des kommunalen Richtplans wird die Stadt die dem Richtprojekt und dem geplanten Betriebs- und Gestaltungskonzept entsprechenden Anpassungen vornehmen. Die Nord-Süd Wegverbindung gemäss kommunalem Richtplan entlang des Furtbachs und Abschnitt 2 des Chrebsbachs wird mittel- bis langfristig auf der südöstlichen Seite des Gewässers angestrebt. Eine Realisierung dieser Wegverbindung innerhalb des Planungsperimeters würde mehrere hochwassersichere Brückenbauwerke erfordern und wurde deshalb nicht weiterverfolgt.



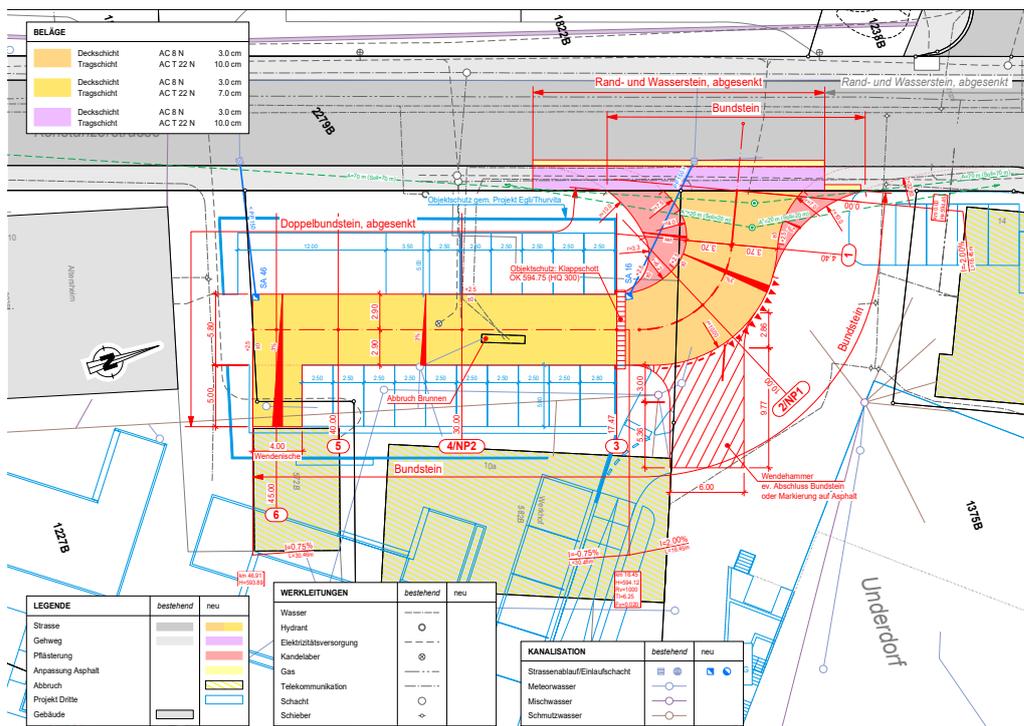
Kommunale Richtplankarte
stadtwil.ch



Teilzonenplan
02. Juli 2021

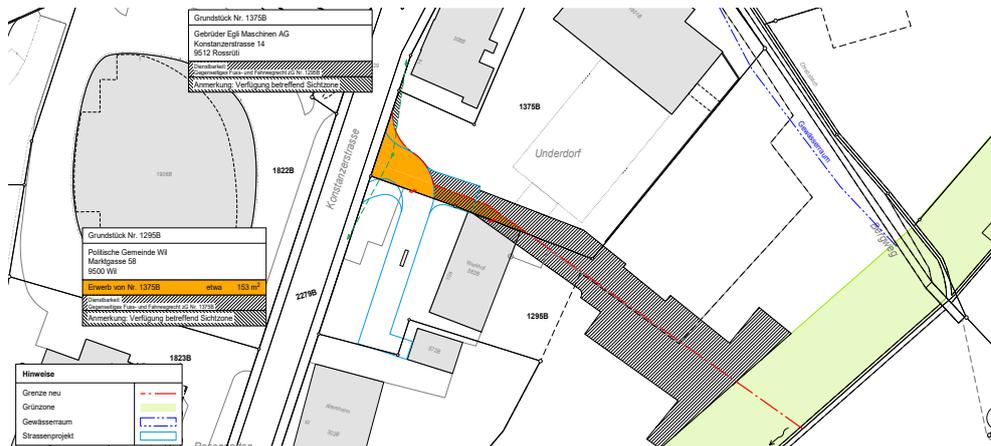
2.5 Teilstrassenplan

Um die dauerhafte Zugänglichkeit des Alterszentrum sowie des Gewerbebetriebes zu sichern, ist ein Teilstrassenplan notwendig. Dieser bedingt ein Strassenprojekt gemäss städtischen und kantonalen Vorgaben. Der Teilstrassenplan wird im Auftrag der Stadt Wil ausgearbeitet.



Strassenprojekt:
Erschliessung Ro-
sengarten
GEOINFO Ingenieure
AG
14.07.2021

2.6 Eigentumsverhältnisse



Situation Fuss-
und Fahrwegrecht
GEOINFO Ingenieur AG

Zur Umsetzung der in den Richtprojekten dargestellten Bauten, Anlagen sowie Anlieferungen sind Landumlegungen, Grenzberichtigungen und Wegrechte erforderlich. Diese Bereinigung der Eigentumsverhältnisse erfolgt auf vertraglicher Basis zwischen der Stadt Wil, der Gebrüder Egli Maschinen AG und der Thurvita AG.

Die Grundsätze für die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse werden gemeinsam festgelegt und dienen als Grundlage für die Ausarbeitung der notwendigen Vertragsdokumente. Die Vertragsdokumente sind bis zu den gegebenen Zeitpunkten auszuarbeiten.

2.6.1 Landumlegung

Die Verkehrsflächen für die strassenmässige öffentliche Erschliessung (Gemeindestrasse 2. Klasse) werden an die Stadt Wil abgetreten. Die benötigte Fläche für die Entsorgung wird mittels Dienstbarkeit geregelt.

2.6.2 Grenzberichtigung

Nach Genehmigung des Sondernutzungsplanes und vor Eingabe der Baugesuche werden die Parzellengrenzen gemäss dem Richtprojekt zweckmässig bereinigt.

2.6.3 Dienstbarkeiten

Die für den Betrieb des Alterszentrum wie auch des Gewerbebetriebes notwendigen, gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrechten werden mittels Dienstbarkeiten geregelt.

2.6.4 Baurecht- und Kaufverträge

Die Eigentumsverhältnisse werden zum gegebenen Zeitpunkt mittels Baurecht- und/oder Kaufverträge geregelt.

3 Thematische Aspekte

3.1 Gewässer

Nord- und südöstlich wird das Plangebiet durch den Chrebsbach begrenzt. Gemäss eines bestehenden Sondernutzungsplans besteht beim Abschnitt 1 ein Gewässerabstand von 8.20m bis 8.80m (vgl. Sondernutzungsplan „Chrebsbach und Rossrütibach“, aktuell in Bearbeitung). Die Realisierung des Projekts würde eine deutliche Minimierung der Hochwassergefahr bewirken.

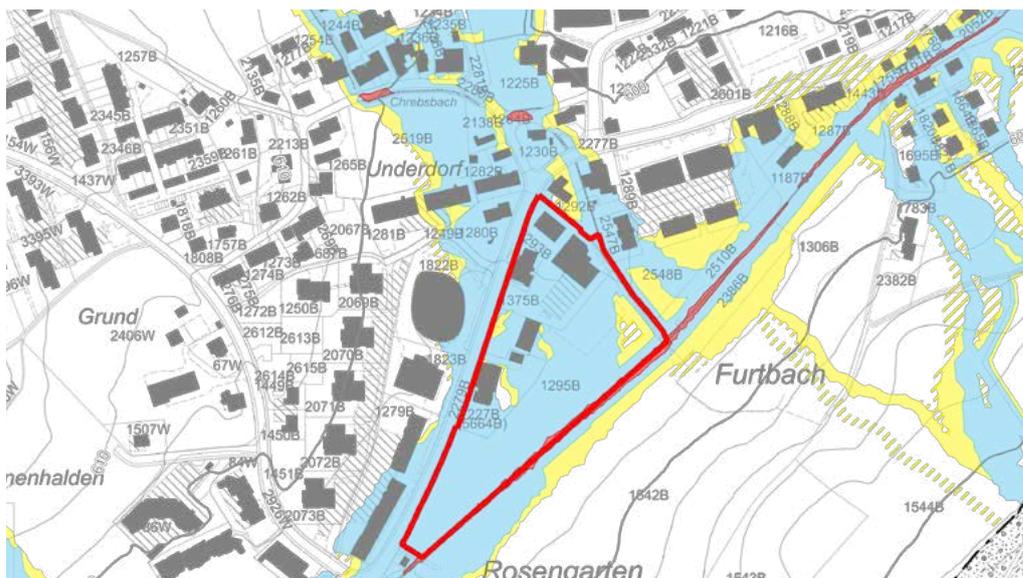
Für Abschnitt 2 gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung:

Der Sondernutzungsplan Rosengarten und die ihm zugrundeliegenden Richtprojekte der Thurvita AG und der Gebrüder Egli Maschinen AG berücksichtigen die Gewässerabstände. Mit den Grün- und Freihaltebereichen wird Raum freigehalten, um Bach- und Renaturierungsprojekte zu ermöglichen.

3.2 Naturgefahren und Objektschutzmassnahmen

3.2.1 Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte weist praktisch das ganze Plangebiet eine mittlere Gefährdung durch Wassergefahren auf. Entlang des Chrebsbachs Abschnitt 2 wird eine erhebliche Gefährdung verzeichnet. Bauliche Massnahmen (Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten) müssen die Erfordernisse der Sicherheit erfüllen und es sind notwendige Objektschutzmassnahmen zu treffen.



Naturgefahren Gefahrenkarte Wasser
geoportal.ch

3.2.2 Objektschutzmassnahmen



Beispiel Klappschott
hochwasserschutzsys-
teme.ch

Um das Areal und vor allem die Bauten vor Hochwasser zu schützen, müssen verschiedene Massnahmen erfolgen. Dazu wurden zunächst Berechnungen für verschiedene mögliche Szenarien eines Hochwassers vorgenommen. Weiter werden notwendige Massnahmen vorgeschlagen. Solche Massnahmen können sein:

- Terrainanpassungen
- Klappschotts welche automatisch auf Hochwasser reagieren (siehe Abbildungen oben)
- Schutzmauern
- wasserdichte Türen und Tore
- dichte Gebäudehüllen ohne Öffnungen

Gemäss der „Grundbauberatung-Geoconsulting AG“ kann der Abfluss des allenfalls anfallenden Hochwassers nach zwei Prinzipien erfolgen.

Das Prinzip „Abflusskorridor Projektareal“ sieht den Abfluss innerhalb des Perimeters vor. Aufgrund der aktuell bestehenden Gefährdung, der zu geringen Platzverhältnisse, der daraus folgenden Beeinträchtigung der Nutzung sowie der Gefahr einer Überflutung der Tiefgaragen wird von diesem Prinzip abgeraten.

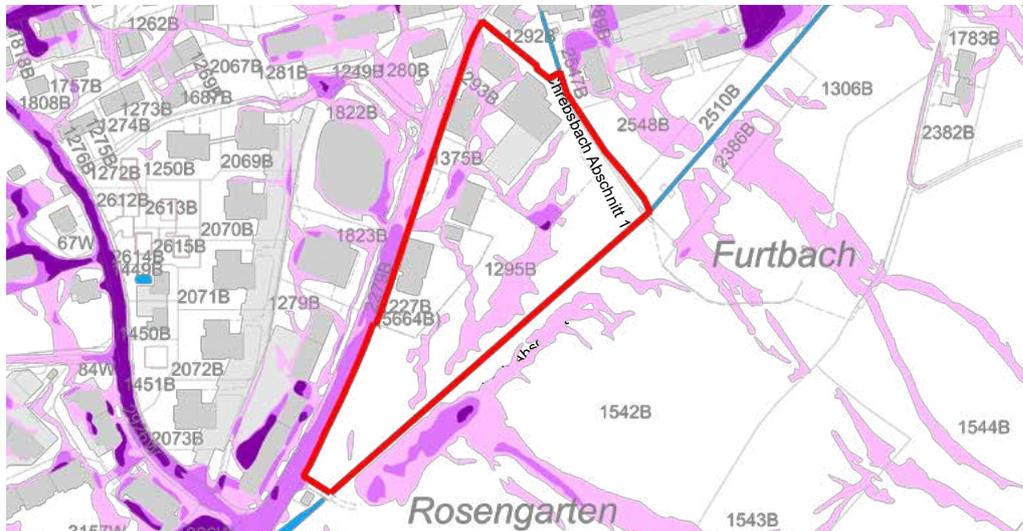
Das zweite Prinzip „Abflusskorridor Strasse“ sieht Massnahmen vor, welche das anfallende Hochwasser ableiten und auf der Konstanzerstrasse abführen sollen. Dieses Prinzip erscheint am sinnvollsten.

Das Prinzip des „akzeptierten Risikos“ sieht ein Abwägen zwischen Risiko und Schadenpotenzial vor (vgl. „Prüfung Hochwasserschutzmassnahmen“ vom 23. September 2019).

Die Massnahmen sind umzusetzen, wenn zum Zeitpunkt der Baueingabe die Sanierung des Chrebsbachs noch nicht erfolgt ist und die Naturgefahrenkarte nicht revidiert werden konnte.

3.3 Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets sind vereinzelte Flächen dargestellt, an denen das Regenwasser bei starkem Regen nicht versickert und somit an der Oberfläche abfließt. Grösstenteils liegt die Fliesstiefe bei höchstens 0.1m.



Gefährdungskarte
Oberflächenabfluss
KT
geoportal.ch

3.4 Retention

Am östlichen Ende entsteht im Grünraum eine Versickerungsmulde für das Oberflächenwasser der gemeinsamen Zufahrt Alterszentrum Rosengarten und Gebr. Egli Maschinen AG. Sie hat eine Sohlentiefe von max. 50cm und wird mit einer spezifischen Ansaat für wechselfeuchte Standorte angesät. Gruppen von Gross- und Kleingehölzen sowie Stauden, welche für diese speziellen Standorte geeignet sind, bereichern die sanft geschwungenen Böschungen. Durch diese Vielfalt werden zusätzliche Habitate für Flora und Fauna geschaffen. Damit wird die Biodiversität auch im Zusammenspiel mit dem Chrebsbach weiter erhöht und somit zusätzlich dem ökologischen Ausgleich Rechnung getragen (vgl. Art. 130 PBG).



Beispiel Retentionsmulde
PR Landschaftsarchitektur, Arbon;
Wohnüberbauung
Steinach



Abbildung links
Beispiel Retentionsmulde
Quelle unbekannt

Abbildung rechts
Pauli | Stricker GmbH
Landschaftsarchitekten; Kantonsschule
Heerbrugg

3.4.1 ökologische Ausgleichsfläche

Der Planungsperimeter beträgt insgesamt 19.153 m². Dies bedeutet, dass mindestens 7% (1.341 m²) ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen werden müssen.

3.5 Gewässerschutz und Umströmung

3.5.1 Gewässerschutz

Der gesamte Planungsperimeter liegt innerhalb eines Gewässerschutzbereich Au. In diesem Bereich sind somit nutzbare unterirdische Gewässer vorhanden. Weiter ist am nordöstlichen Rand des Areals eine Grundwasserfassung vorhanden, welche für die Wärme- und Kältenutzung verwendet wird.

Durch die Grundbauberatung-Geoconsulting AG wurde im Jahr 2019 aufgrund der Vorabklärungen durch die Calorex AG eine thermische Grundwassernutzung geprüft. Untersuchungen zeigen, dass eine Grundwassernutzung voraussichtlich nur in bivalenter Weise möglich wäre (vgl. „Grundlagenbericht Thermische Grundwassernutzung, Neubauvorhaben Thurvita AG, Rossrüti“ vom 12. November 2019).

Alternativ und die Bewilligungsfähigkeit vorausgesetzt, ist eine Erdwärmesondenanlage vorgesehen. Gemäss aktueller GIS Karte ist solches bedingt zulässig. Vor dem Baubewilligungsverfahren wird durch die Fachplaner und den Geologen abschliessend geklärt, welches System gewählt wird.

3.5.2 Umströmung

Da Gebäudeteile unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen, ist gemäss Gewässerschutzverordnung eine Ausnahmegewilligung der Behörde erforderlich. Als Grundlage wird dafür ein Umströmnachweis verlangt, der aufzeigt, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers durch den Neubau nicht mehr als 10 % gegenüber dem unbeeinflussten Zustand vermindert wird (allenfalls mit Kompensationsmassnahmen). Der Nachweis wurde durch die „Grundbauberatung-Geoconsulting AG, St. Gallen“ erbracht. Allfällige Massnahmen werden aufgezeigt (vgl. „Geotechnischer Bericht, Neubauvorhaben Thurvita AG/Gebrüder Egli AG, Rossrüti“ vom 18. Oktober 2019).

3.6 Betriebs- und Gestaltungskonzept

Für die Konstanzerstrasse entlang des Planungsperimeters ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept in Bearbeitung. Darin werden verschiedene Massnahmen verzeichnet:

- Die Strasse wird neu nicht mehr als Strasse mit zwei Fahrbahnen geführt. Zukünftig soll eine Kernfahrbahn realisiert werden.
- Die bestehende Fussgängerquerung wird zusammen mit der Bushaltestelle weiter nach Westen versetzt.



Situation mit BGK -
Konstanzerstrasse
Brühwiler AG
Stand: 05.2020

Erschliessung

3.6.1 ÖV-Erschliessung

Das Plangebiet liegt direkt an der Bushaltestelle „Rossrüti, Altersheim“, welche von der Linie 722 zu den Hauptverkehrszeiten in einem 30-Minuten und ausserhalb der Hauptverkehrszeiten in einem Einstunden-Takt bedient wird und an den Bahnhof Wil angebunden ist. Dadurch befindet sich der Planungspereimeter in der ÖV-Güteklasse C und weist somit gemäss dem Amt für Raumentwicklung eine mittelmässige ÖV-Erschliessungsqualität auf.

Zu beachten ist ebenfalls die Bushaltestelle „Rossrüti, Oderdorf“, welche von der Linie 702 in einem 15-Minuten-Takt bedient wird und ebenfalls an den Bahnhof Wil angebunden ist. Die Haltestelle ist vom Areal aus zu Fuss gemäss GoogleMaps in 6 Minuten zu erreichen.



ÖV-Güteklassen ARE
map.geo.admin.ch

Dunkelgrün:
Güteklasse C -
mittelmässige Er-
schliessung

Hellgrün:
Güteklasse D -
geringe Erschliessung

3.6.2 Langsamverkehr

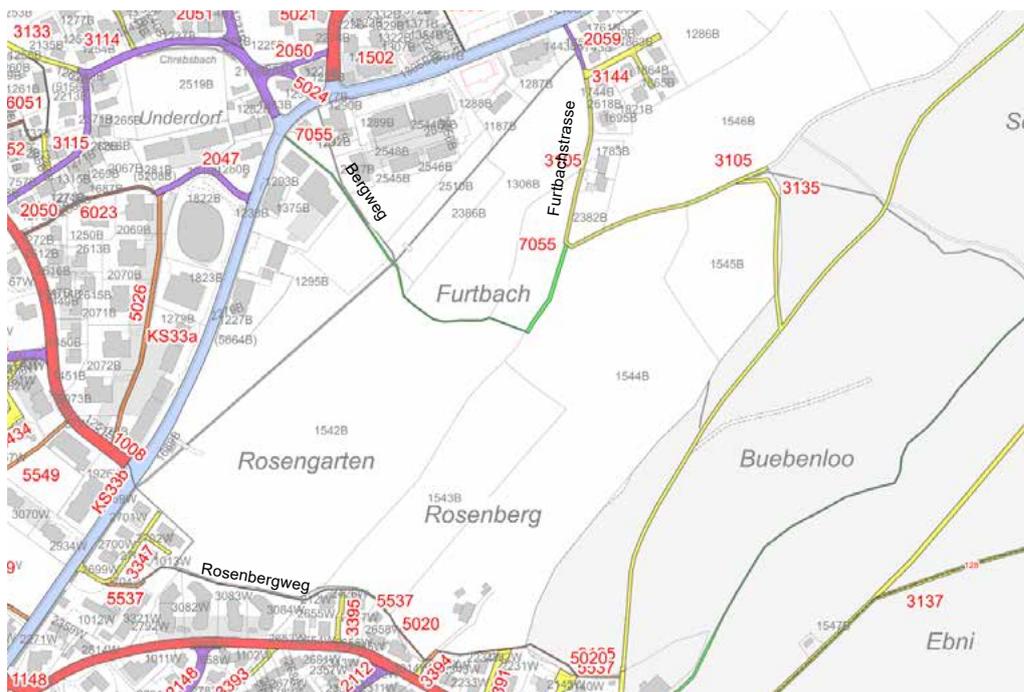
Ein Fuss- sowie ein Radweg verlaufen entlang der Konstanzerstrasse. Somit ist das Plangebiet bestens an das bestehende Netz angebunden. Durch das Betriebs- und Gestaltungskonzept werden die Wege und Verkehrsflächen des Langsamverkehrs aufgewertet.

3.6.3 Strassenklassierung

Die Konstanzerstrasse ist als Kantonsstrasse (blau) klassiert. Der am Chrebsbach entlang verlaufende „Bergweg“ ist als Weg 3. Klasse eingestuft. Da er physisch nur noch teilweise vorhanden und begehbar ist und in Konflikt zum laufenden Hochwasserschutzprojekt Chrebsbach steht, soll der „Bergweg“ nordwestlich des Furtbachs gemäss Teilstrassenplan aufgehoben und nicht mehr ersetzt werden. Die funktionale Verbindung ins Naherholungsgebiet Buebenloo (Nieselbergwald) ist über die Furtbachstrasse und den Rosenbergweg gegeben. Der südöstliche Abschnitt des Bergwegs, der in die Furtbachstrasse führt, bleibt bestehen. Mit der mittel- bis langfristigen Realisierung der Nord-Süd Wegverbindung gemäss kommunalem Richtplan entlang des Furtbachs und Abschnitt 2 des Chrebsbachs auf der südöstlichen Seite des Gewässers wird dieses verbleibende Teilstück des Bergwegs wieder in das zusammenhängende Wegnetz aufgenommen.

Südwestlich des Perimeters bilden die Konstanzerstrasse (Kantonsstrasse) und die Grundstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse) einen Knoten. Nördlich des Gebiets bilden die Konstanzerstrasse und die Braunauerstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse) einen weiteren Knoten.

Strassenklassierung der Gemeinde
geoport.ch



3.6.4 Verkehrsaufkommen und Lärm

Die Konstanzerstrasse weist gemäss einer Verkehrszählung des Tiefbauamtes des Kantons St. Gallen nachfolgende Kennzahlen auf (Aufnahmezeitpunkt: 16. Mai 2019):

| Verkehrszahlen | | | | | | | Auskunft |
|----------------|----------|------------|-------------------|---------------------|-------|-----------|------------|
| DTV [Fz] | % Tag Fz | % Nacht Fz | % Tag (lauter Fz) | % Nacht (lauter Fz) | Belag | Bemerkung | Datum |
| 7'900 | 92.8 | 7.2 | 5 | 3.9 | - | - | 16.05.2019 |

Durch die Realisierung des Planungsvorhabens wird ein Verkehrsaufkommen von rund 350 Fahrten / Tag erwartet (vgl. Tabelle unten). Darin inbegriffen sind sowohl sämtliche Pkw-, wie auch die zu erwartenden Lkw-Fahrten.

| Tagesverkehr | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------|----------|----------|-------------|---------|--------|
| Nutzung | Nutzergruppe | Parkfelder ³ | SVP | | | | Anzahl Fahrten täglich | | | | DTV (Mo-So) | | |
| | | | Mo-Do | Fr | Sa | So | DWV (Mo-Do) | DWV (Fr) | DWV (Sa) | DWV (So) | Pflegeheim | Gewerbe | Gesamt |
| Pflegeheim (Thurvita) | Bewohner | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| | Personal | 26 | 2.5 ¹ | 2.5 ¹ | 2.5 ¹ | 2.5 ¹ | 65 | 65 | 65 | 65 | | | |
| Gewerbe (Gebr. Egli Maschinen AG) | Besucher | 18 | 5.9 ² | 5.9 ² | 2.9 ² | 2.9 ² | 106 | 106 | 52 | 52 | | | |
| | Personal | 83 | 2.6 ² | 2.6 ² | 0 | 0 | 216 | 216 | 0 | 0 | | | |
| | Kunden / Besucher | 15 | 2.6 ² | 2.6 ² | 0 | 0 | 39 | 39 | 0 | 0 | | | |
| | Lkw | | | | | | 35 ⁴ | 35 ⁴ | 0 | 0 | | | |
| Total Pflegeheim | | 44 | | | | | 171 | 171 | 117 | 117 | | | |
| Total Gewerbe (Pkw) | | 98 | | | | | 255 | 255 | 0 | 0 | | | |
| Total Gewerbe (Lkw) | | 0 | | | | | 35 ⁴ | 35 ⁴ | 0 | 0 | | | |
| Total Gewerbe | | 98 | | | | | 290 | 290 | 0 | 0 | | | |
| Total alle Nutzergruppen (Pkw) | | 142 | | | | | 426 | 426 | 117 | 117 | 156 | 182 | 338 |
| Total alle Nutzergruppen (Pkw + Lkw) | | 142 | | | | | 461 | 461 | 117 | 117 | | 207 | 363 |

Verkehrserzeugung pro Tag
eigene Darstellung
ERR

¹ allgemeiner Richtwert (eigene Annahme)
² Median-Werte nach VSS 40 283
³ Parkfelderzahl nach Vorgabe Richtprojekt
⁴ Angaben über Fahrten pro Tag, Gebr. Egli Maschinen AG

In der abendlichen Spitzenstunde werden 45 zusätzliche Fahrten erwartet, dies entspricht einer zusätzlichen Belastung des DTV von 0,6 %. Die Betriebszeiten der Gebrüder Egli Maschinen AG sind so geregelt, dass ein wesentlicher Teil des Personals vor der ASP das Gelände verlässt. Dabei handelt es sich um Quell- und Zielverkehr. Die Fahrten teilen sich nach Norden und Süden so auf, dass 3/4 in Richtung Wil und 1/4 in Richtung Weinfelden fahren. Mit dem BGK der Konstanzerstrasse wird die Verkehrssituation weiter optimiert. Der durch das Alterszentrum generierte Verkehr wird nachfolgend zwar für die Spitzenstunde ebenfalls dargestellt. Jedoch kann aufgrund von Angaben der Thurvita AG davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrten auf den ganzen Tag verteilen, da die Angestellten nach einem Schichtplan eingeteilt sind.

| Fahrtenverteilung ASP (17.00Uhr - 18.00Uhr) | Pflegeheim | | | | Gewerbe | | | | Total | | | | | | | | |
|---|------------|----------|---------------------|--------|----------|---------------------|-----|--------|-------|----|-----|---|-----|---|-----|----|----|
| | Bewohner | Personal | Besucher und Kunden | Gesamt | Personal | Kunden und Besucher | Lkw | Gesamt | | | | | | | | | |
| Anzahl Fahrten / Tag | 0 | 63 | 94 | 157 | 216 | 42 | 35 | 292 | 449 | | | | | | | | |
| Anzahl Fahrten in der ASP (Fahrten / Tag * Prozentwert ¹) | 10% | 0 | 10% | 6 | 10% | 9 | 10% | 16 | 20% | 43 | 20% | 8 | 20% | 7 | 20% | 58 | 74 |
| Quellverkehr Montag - Freitag | 30% | 0 | 90% | 6 | 90% | 8 | 90% | 14 | 90% | 39 | 90% | 7 | 90% | 6 | 90% | 53 | 67 |
| Zielverkehr Montag - Freitag | 70% | 0 | 10% | 1 | 10% | 1 | 10% | 2 | 20% | 9 | 20% | 2 | 20% | 1 | 20% | 12 | 13 |

Verkehrserzeugung abendliche Spitzenstunde (ASP)
eigene Darstellung
ERR

¹ Quelle Prozentwerte: eigene Annahmen

In einem separat erarbeiteten Mobilitätskonzept für die Gebrüder Egli Maschinen AG wird vertieft auf das Verkehrsaufkommen eingegangen. Zusätzlich werden Massnahmen aufgelistet, welche den durch das Projekt generierten Mehrverkehr verringern oder allenfalls verträglicher gestalten sollen (vgl. Betriebliches Mobilitätsmanagement Gebrüder Egli Maschinen AG, Wil vom 10. Februar 2020).

3.7 Brandschutz

Durch die Braun Brandsicherheit AG wurde eine Brandschutznachweis erarbeitet (vgl. Brandschutznachweis der Braun Brandsicherheit AG, St. Gallen vom 20. September 2019).

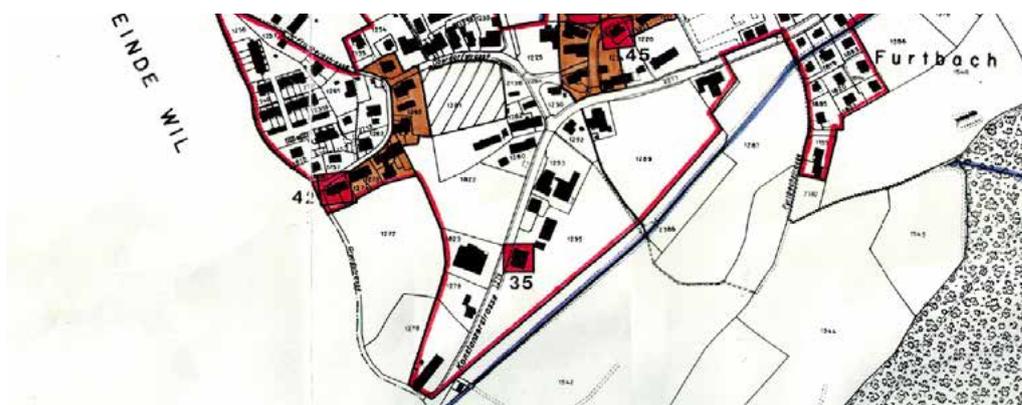
3.8 Ortsbild- und Objektschutz

Beim Ortsteil Rossrüti, Wil, handelt es sich um ein im Wesentlichen ehemals zweiteiliges Bauerndorf, das allerdings bereits baulich starke Veränderungen erlebt hat. Gewisse räumliche Qualitäten zeigen sich durch die nach wie vor ablesbare Teilung in Ober- und Unterdorf sowie in Form einiger alter Strukturen im Oberdorf. Als Auftakt zu diesem älteren Teil von Rossrüti wird, von Wil herkommend, der Eingang zu Rossrüti durch das Altersheim Rosengarten dominiert, einem stattlichen, gemauerten und verputzten Bau unter Walmdach von 1903, mit einem modernen, kubischen Anbau aus der Zeit um das Jahr 2000. Der Bau aus dem Jahr 1903 ist als Einzelobjekt einem Schutz unterstellt (Schutzverordnung Bronschhofen, 1995).

Zum Zeitpunkt der Erhebungen zum ISOS von 2007 zeigte sich die Bebauung eingangs Rossrüti, im Umfeld des Altersheim Rosengarten, noch als eine lose Zahl von mittelgrossen und kleineren Haupt- und Nebenbauten aus dem 19. und 20. Jh., die sich mehrheitlich rechtsseitig der Durchfahrtsstrasse von Wil Richtung Konstanz aufreihen. Der gegenüberliegende, leicht ansteigende Hang hingegen war weitgehend unverbaut. Dieser Charakter hat sich grundlegend verändert, der dem Altersheim gegenüberliegende Hang ist heute weitgehend verbaut und auch die östliche Strassenseite wurde kontinuierlich mit Neubauten weiter verdichtet. Der Bau des Altersheims selbst hat jedoch seine optische Präsenz im Strassenraum behalten.

Das vorliegende Projekt und die weitere Bebauung des Areals Rosengarten sind eine logische Folge des bereits weit fortgeschrittenen, siedlungsbaulichen Zusammenschlusses zwischen Wil und Rossrüti. Der Bachverlauf des Chrebsbaches auf der Südostseite des Areals bietet dabei die Möglichkeit, zu dieser Verdichtung einen Ausgleich zu schaffen und mit einer naturnahen Aufwertung einen verträglichen Übergang ins ländliche, im ISOS als wertvoll eingestufte Umfeld zu schaffen. Dafür bietet sich eine locker gehaltene Bestockung mit europäischen Sträuchern und Bäumen an, wie sie das vorliegende Projekt vorsieht.

Das bestehende Gebäude des Altersheim Rosengarten wird weiterhin seine optische Präsenz im Strassenraum behalten; die recht grossvolumigen Neubauten halten entsprechenden Abstand. Mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung soll dem Gebäude Rosengarten zusätzlich ein angemessenes Umfeld gewährt werden. Der Strassenraum soll zudem nach Möglichkeit mit einer geschickten Bepflanzung neu gefasst werden.



Auszug Plan
Schutzverordnung
stadtwil.ch

4 Projektbeschreibung

4.1 Alterszentrum

4.1.1 Situation

Die dörfliche Siedlungsstruktur in Rossrüti entstand aus mehrfingrigen, von der Topografie geprägten Strassen- und Bachbebauungen. Die einstigen Siedlungskerne von Rossrüti, das Ober- und Unterdorf, sind heute noch erkennbar. Das Altersheim Rosengarten am Dorfeingang und das stattliche Schulhaus an erhöhter Lage sind die beiden herausragenden Einzelbauten von architekturhistorischer Bedeutung.

Das Grundstück für den Neubau des Alterszentrum Rosengarten liegt im Dreieck Konstanzerstrasse, Chrebsbach und der geplanten Betriebserweiterung der Gebrüder Egli AG. Beim bestehenden Haus Rosengarten wird der Anbau rückgebaut und das Gebäude innenräumlich den Bedürfnissen des Betriebs angepasst. Der Neubau entwickelt sich als gestaffeltes Gebäude dem Chrebsbach entlang - am Übergang zur offenen Landschaft. Neubau und Bestand bilden zusammen ein Ensemble.

Die Gebäudelänge wird mit Hilfe der Staffelung der Volumetrie in das Ortsbild eingebunden. Diese Gliederung führt zu kleinteiligen Aussenräumen in Form von Nischen. Hier befinden sich auf der Hofseite die Eingänge zu den Wohngruppen. Auf der Bachseite liegen die Aussenbereiche der Wohngruppen in geschützten Gebäudenischen.



Situationsplan
Alterszentrum
Pauli | Stricker GmbH

4.1.2 Erschliessung

Das Alterszentrum Rosengarten wird über den Gartenhof erschlossen. Ausserhalb davon befinden sich die Besucherparkplätze. Der Gartenhof wird gegenüber dem Betrieb der Gebrüder Egli durch eine Pergola räumlich geschlossen. Ostseitig davon ist die Einfahrt Tiefgarage untergebracht. Zwischen Grundstück Thurvita und Gebrüder Egli befindet sich die Anlieferung für beide Betriebe. In Anlehnung an traditionelle Vorgärten wird der Gartenhof entlang der Konstanzerstrasse mit einem Zaun gefasst. Der chaussierte Platz unter dem Blätterdach ist frei bespielbar und bietet zudem Raum für Anlässe.

4.1.3 Nutzung

Gegenwärtig haben etwa 60 Bewohnende der Thurvita einen Demenzgrad für den eine spezialisierte Betreuung angezeigt ist. Die Zahl von Menschen mit mittlerer und schwerer Demenz wird mittel- und langfristig stark zunehmen. Die kleinen Pflegeheime der Thurvita werden in den nächsten Jahren geschlossen, weil sie nicht kostendeckend betrieben werden können. Um ein ausreichendes Angebot an spezialisierten Pflegeheimplätzen sicherzustellen ist deshalb ein Neubau notwendig.

Der Neubau bietet Platz für 86 demente Menschen, die in überschaubaren, familienähnlichen Wohngruppen untergebracht sind. In den beiden Obergeschossen liegen jeweils vier Wohngruppen, die abgetrennt, aber funktional gekoppelt werden können. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohngruppen, die mit der Tagesstruktur ebenfalls funktional verbunden werden können. Die Räumlichkeiten für die Tagesbetreuung ergänzen das stationäre Angebot und liegen beim Haupteingang mit der Anmeldung, direkt neben dem angrenzenden Aufenthaltsraum. Im Bestandesgebäude an der Konstanzerstrasse sind 6-8 Seniorenwohnungen für Personen mit einem dementen Partner geplant.

4.1.4 Wohngruppen

Insgesamt zehn Wohngruppen finden im Neubau für pflegebedürftige Menschen Platz. Die familiäre Atmosphäre und das Wohlbehagen wird dank Bezugspflege gewährleistet. Der zentrale Aufenthaltsbereich liegt in der Mitte jeder Wohngruppe und ist der Ort der Gemeinsamkeit, der Verpflegung und Betreuung. Der Raum ist mehrseitig orientiert und umschliesst den gedeckten Aussenbereich. Dieser Gemeinschaftsraum mäandriert um einen offenen Kochbereich («Feuerstelle») welcher die Sinne und das Interesse an der Zubereitung der Mahlzeiten wecken soll.

Treppenhaus und Bettenlift liegen zentral und erschliessen die jeweiligen Wohngruppen. Fest eingebaute Sofanischen werden trotz räumlicher Grosszügigkeit zum Ort des Verweilens. Die Wohnnische bietet Menschen mit schwerer Demenz einen geschützten Tagesaufenthaltsort, wo sogar Betten aufgestellt werden können. Die acht Einzelzimmer einer Wohngruppe gewähren den Bewohnerinnen und Bewohnern ruhige Rückzugsmöglichkeiten. Jeweils vier Zimmer sammeln sich um einen Vorraum zu einer kleinen, übersichtlichen Clustereinheit mit hoher Privatheit.

4.1.5 Fassade

Das dreigeschossige Gebäude ruht auf einem Sockel aus Ortbeton, der sich gegenüber dem natürlich abfallenden Terrain zum Chrebsbach hin auszeichnet. Die strukturierte Fassade übernimmt Prinzipien der Fassadengliederung vom Haus Rosengarten. Das Erdgeschoss wird leicht erhöht, erfährt eine Auszeichnung und gliedert das Gebäude in seiner Horizontalen. Vertikale Pfeiler strukturieren die Fassade zusätzlich und werden durch ein vorspringendes Dach gefasst. Die Wandfüllungen zwischen den Pilastern werden mit hinterlüfteten Schindeln geschlossen oder öffnen sich mit raumhohen französischen Fenstern. Ein textiler Sonnenschutz beschattet die Wohnräume und die offenen, aber witterungsgeschützten Veranden.

4.1.6 Nachhaltigkeit

Der Neubau hält den Gebäudestandard 2019 ein. Die gesamte Energie für Raumheizung, Lüftung und Warmwasser wird wenn möglich über Erdsonden, kombiniert mit einer PV Anlage erzeugt. Die Räume werden über mechanische Lüftungsanlagen be- und entlüftet. Die Lüftungsgeräte sind in der Lüftungszentrale im Untergeschoss platziert.

4.1.7 Aussenraum

Der Neubau und das bestehende Haus Rosengarten bilden zusammen ein Ensemble, das mit einer Sockelmauer und einem Zaun auf den strassenseitigen Bereichen gefasst wird. Dadurch entsteht zwischen den Gebäuden ein Gartenhof. Gegenüber, zum Chrebsbach hin, entwickelt sich ein offener Landschaftsraum.

Der Gartenhof wird als gesamter Raum mit einem Zaun umfriedet um den Bewohnenden viel Bewegungsfreiheit zu ermöglichen. Vorgesehen ist ein gestalterisch ansprechender Holzzaun auf einer Sockelmauer aus Ortsbeton mit aufgerauhter Oberfläche sowie einer ergänzenden, Sichtschutz bietenden Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern. Der Gartenhof ist Ankommens- und Aufenthaltsort mit einer mittigen Bauminsel und zwei seitlich liegenden Grüninseln.

Das Thema der Sockelmauer wird mit den unterschiedlich hohen Niveaus im Gartenbereich weiter interpretiert, indem kompakte, ineinander geschichtete Grünbereiche mit wechselnden Vegetationsarten einen differenzierte Aufenthaltsbereiche schaffen. Es bilden sich spannende Räume und Nischen, die zum Rückzug und geborgenen Verweilen einladen. Die reichblühenden Strauch- und Staudenflächen sowie Gruppen von standortgerechten Laubbäumen lassen die Bewohnenden die Jahreszeiten erleben. Die mittige Bauminsel und die bodeneben angelegten Rasenflächen bieten Raum für unterschiedliche Nutzungen. Auch die Pergola lädt zu gemeinschaftlichen Aktivitäten ein und sorgt für Schatten an heissen Tagen. Frische Kräuter, Beeresträucher und Gemüse lassen sich in den Hochbeeten kultivieren und sind sowohl Aktivierungsmöglichkeit für die Bewohnenden als auch ein Sinneserlebnis. Vereinzelt platzierte Trinkbrunnen bringen das Element Wasser in den Garten. Eingebettet sind die Vegetationsflächen in einen Kiesbelag, ergänzt mit Betonplatten für die Hupterschliessungswege.

An der Konstanzerstrasse befindet sich die Besucherparkierung mit einem IV-Parkplatz, eine öffentliche Entsorgungsstelle und eine intern nutzbare Grünmulde. Die Anlieferung und die Zufahrt für Notfahrzeuge erfolgt über die gemeinsame Erschliessung mit der Gebrüder Egli Maschinen AG. Auf dem Dach des Neubaus wird eine extensive, vielfältige Begrünung ange-sät. Dies in den Bereichen ohne Photovoltaik.

Der natürlich bleibende Landschaftsraum bildet das Gegenüber zum intensiv, orthogonal gestalteten Gartenhof. Er bildet die Aussicht von den gemeinschaftlichen Terrassen und kann durch ein aufschliessbares Gartentor auch begangen werden. Ein leicht befestigter Rundweg führt zu einem Pavillon und einer Feuerstelle und bietet damit Möglichkeiten für betreuten Aufenthalt. Einheimische Grossgehölze, ergänzt mit Strauchgruppen gliedern den Raum.

Am östlichen Ende entsteht im Landschaftsraum eine Versickerungsmulde für das Oberflächenwasser der gemeinsamen Zufahrt Alterszentrum Rosengarten und Gebrüder Egli Maschinen AG. Sie hat eine Sohlentiefe von max. 50cm und wird mit einer spezifischen Samenmischung für wechselfeuchte Standorte angesät. Gruppen von Gross- und Kleingehölzen sowie Stauden bereichern die sanft geschwungenen Böschungen. Durch diese Vielfalt werden zusätzliche Habitate für Flora und Fauna geschaffen und die Biodiversität wird im Zusammenspiel mit dem Chrebsbach weiter erhöht.

4.2 Gewerbebetrieb



Situationsplan
Gebrüder Egli Maschinen AG
Pauli | Stricker GmbH

4.2.1 Einleitung

Die Gebrüder Egli Maschinen AG hat in den Jahren 2013/2014 einen Neubau für Ihre Produktion und Werkstätten sowie einen integrierten Bürotrakt erstellt. Die Firma ist stark gewachsen. Bereits 2 Jahre nach Fertigstellung waren die Räume wieder zu eng. Am 17. Juli 2015 wurde eine Studie erstellt über mögliche Entwicklungsschritte. Diese Studie wurde nun zu einem Vorprojekt weiterentwickelt und ist Gegenstand dieses Berichtes.

4.2.2 Geschosse

Untergeschoss

Das bestehende Parking wird in ein Lager 2 umgenutzt. Die Parking 1 und 2 werden im Untergeschoss des Neubaus 2 realisiert. Es können im UG Neubau 2 total 58 Parkplätze für PW realisiert werden. Der höhere Teil des UG kann als Einstellhalle für Stapler, kleine LKW und Busse benützt werden. Im Gebäude 1 können nochmals 328 m² Lager erstellt werden. Im Gebäude 3 195 m².

Zwischengeschoss UG

Der hintere Teil des UG kann doppelstöckig genutzt werden. Durch eine Einfahrt von Süden ist es möglich, dass nochmals ein Parkdeck mit 25 PW-Parkplätzen erstellt werden kann.

Erdgeschoss

Gebäude 1

Dieses Gebäude wird auf die bereits erstellt Unterkellerung gestellt. Es ergibt eine Hallenerweiterung von 926 m². Die Andockstelle bleibt bestehen.

Gebäude 2

Hier kann eine 2-schiffige Werkhalle mit einer Fläche von 1368 m² erstellt werden. Die Zufahrt für Stapler erfolgt durch eine innen liegende Rampe. Die Logistik LKW über eine Andockstelle auf der Südseite des Gebäudes.

Zwischen den Gebäuden 2 und 3 überspannt eine Brücke auf Höhe Erdgeschoss die Tiefgaragenzufahrt. Parallel dazu verläuft eine Passerelle auf Höhe des ersten Obergeschosses.

Gebäude 3

Ersatzbau für die heute bestehende Werkhalle.

Zwischengeschoss EG

Im Zwischengeschoss werden folgende Produktionsflächen realisiert:

| | |
|------------|----------------------|
| Gebäude 1: | 472 m ² |
| Gebäude 2: | 828 m ² |
| Gebäude 3: | 200 m ² |
| Total | 1'500 m ² |

Attikageschoss

Das Attikageschoss erfährt die Fortsetzung gemäss dem heute bestehenden Attikageschoss. Die Attikageschosse der Gebäude 1 und 2 werden verbunden, sodass die Erschliessung über das bestehende Treppenhaus erfolgen kann. Es ist vorgesehen im Zentrum zwischen den Gebäuden 1 und 2 einen Dachgarten zu erstellen. Als Fluchtweg wird auf der Südseite eine Fluchttreppe aus Stahl erstellt. Eine weitere Fluchttreppe ist auf der Westseite erforderlich.

Im Attikageschoss werden folgende Büroflächen realisiert:

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Gebäude 1: | 689 m ² |
| Gebäude 2 inkl. Verbindung: | 917 m ² |
| Gebäude 3: | 81 m ² |
| Total | 1'687 m ² |

4.2.3 Dachgestaltung

Um einen ischen Mehrwert zu erhalten, sind ca. 20 % der Flachdächer mit einer extensiver hoher Dachbegrünung vorgesehen. Es sollen Flächen mit 25 cm Aufbau entstehen, auf denen eine leicht üppigere Vegetation entstehen wird. Die Dächer werden mit angepasstem, einheimischem Saatgute begrünt. Unter den Photovoltaikanlagen wird eine niedere extensive Dachbegrünung realisiert.

4.2.4 Fassaden

Damit der Baukörper eine Einheit zum best. Neubau darstellt, sollte die Fassadenkonstruktion sowie die Materialisierung sich dem bestehenden Bau angleichen. Alle Sockeldämmungen und verputzten Aussenwärmedämmungen werden mit Steinwollisolation realisiert.

4.2.5 Querschnitt

Die Gebäude sind gleich strukturiert wie der bestehende Neubau. Aus betrieblichen Gründen müssen die Boden- und Deckenhöhen jeweils auf dem gleichen Niveau sein wie bereits der bestehende Bau.

4.2.6 Aussenraum

Die gemeinsame Anlieferung und Zufahrt vom Alterszentrum Rosengarten und Gebrüder Egli Maschinen AG wird als Asphaltfläche ausgebildet. Dieser Raum wird in Längsrichtung gegliedert, indem eine Entwässerungsrinne aus Betonelementen eingebaut wird. Die offene Rinne sammelt das Oberflächenwasser und führt es nach unten zur südöstlich liegenden Retentionsmulde. Die dadurch resultierende ökologische Aufwertung wird im Kapitel 3.4 detailliert beschrieben. Parkierungsflächen für PW's und Velos werden mit sickerfähigen Belägen, wie Betonpflastersteinen ausgebildet. Fassadenbegrünungen an der Nordostfassade der Tiefgarageneinfahrt Rosengarten und an der nordwestlichen Fassade von Gebäude 3 sowie Gehölzpflanzungen auf dem Attikageschoss bilden Vegetationselemente. Entlang der Konstanzerstrasse wird die Baumreihe von der gegenüberliegenden Strassenseite weitergeführt. Im Bereich des Gewässerraumes werden hochwachsende Bäume als visuelle und ökologische Aufwertung gepflanzt.

5 Sondernutzungsplan mit besonderen Vorschriften

5.1 Zweck des Sondernutzungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept für das Plangebiet werden Bestimmungen der zonenkonformen Regelbauweise des Baureglements von Wil teilweise nicht eingehalten.

Im Rahmen eines Sondernutzungsplans gemäss Art. 28 Baugesetz des Kantons St.Gallen (Art. 23 PBG) kann für das Plangebiet eine Spezialbauordnung aufgestellt und die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungskonzepts geschaffen werden. Im Sondernutzungsplan werden die besonderen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Projektes verbindlich festgelegt und eine ortsverträgliche, qualitätsvolle Bebauung des Plangebiets gesichert.

Der vorliegende Sondernutzungsplan bezweckt als bau- und planungsrechtliche Grundlage die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben zu fördern. Die regionalen Bedürfnisse werden berücksichtigt und die Einrichtungen sind für die Bevölkerung gut erreichbar.

Zudem ist es das Ziel, dass im Plangebiet eine attraktive und gut an das Verkehrsnetz angebundene Überbauung umgesetzt wird. Wichtig dafür sind insbesondere die bauliche Eingliederung entlang der Hauptstrasse sowie im Teilgebiet des Alterszentrums die flächensparende Parkierung und Erschliessung zur Sicherung grosszügiger Grün- und Aufenthaltsbereiche im Innern der Überbauung.

5.2 Allgemeine Bestimmungen

Im Sondernutzungsplan wird zwischen festgelegten und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Als festgelegte Elemente gelten die Bestimmungen der besonderen Vorschriften und die als Festlegung bezeichneten Planelemente gemäss Legende des Situationsplans.

Durch die festgelegten Elemente wird ein Spielraum für das Bauprojekt bis zur Baueingabe geschaffen. Die richtungsgebenden Elemente wie Hinweise und Projektdokumentation dienen zum einen dem besseren Verständnis des Bauvorhabens, zum anderen zeigt insbesondere die Projektdokumentation die Zielsetzungen, vorwiegend im Bereich der Gestaltung, auf. Die Projektdaten dienen vorab den Baubewilligungsbehörden als Richtlinien im Baubewilligungsverfahren.

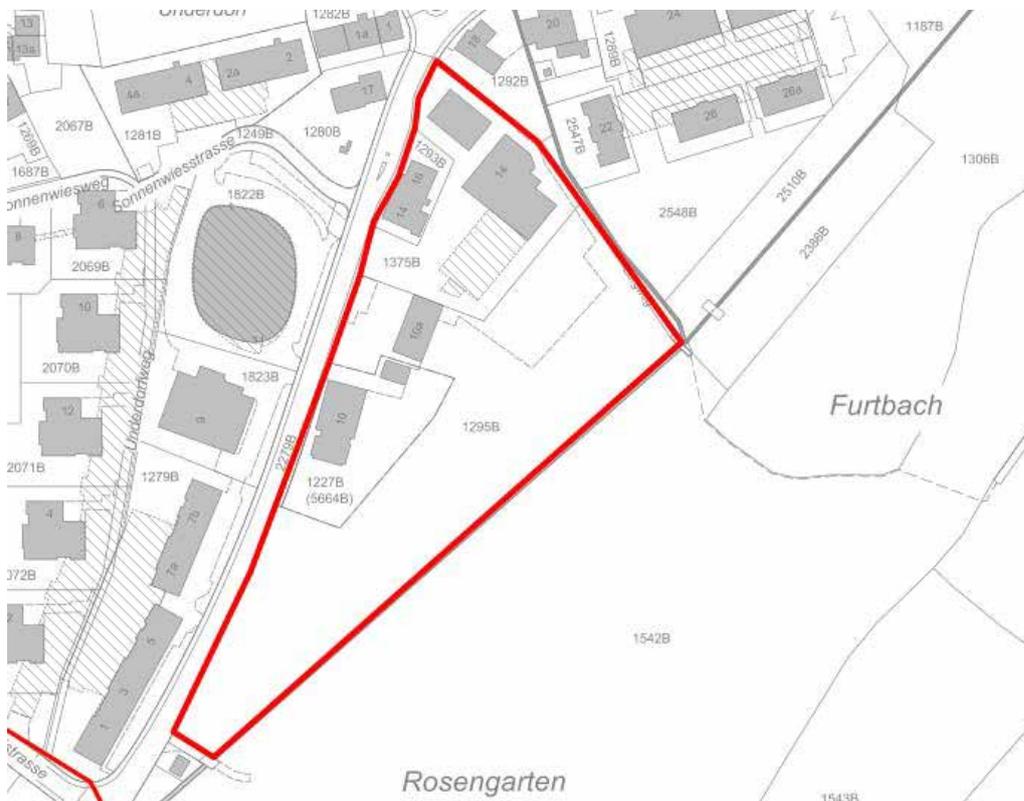
Um die hohe Qualität des Projektes bis zur Realisierung zu gewährleisten, ist der Beizug der Projektverfasser in allen weiteren Planungsphasen anzustreben.

5.3 Perimeter und zukünftige Entwicklung

Der Perimeter des Sondernutzungsplanes ist grundsätzlich so festgelegt, wie dieser im vorgängigen Studienauftragsverfahren bearbeitet worden ist. Das Areal umfasst die vier Parzellen Nr. 1227B, 1295B, 1375B und 1293B. Der Perimeter verläuft dabei grösstenteils entlang der Parzellengrenzen.

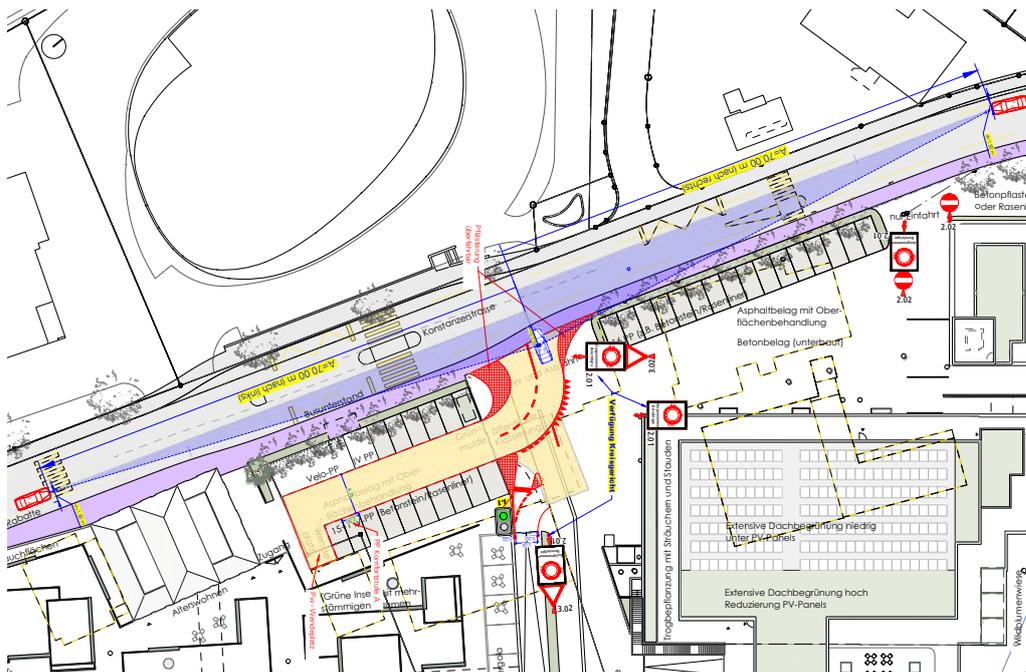
Nordöstlich verläuft die Perimetergrenze zunächst entlang der Parzellengrenze und weiter entlang des Chrebsbachs. Südöstlich wird der Perimeter am Chrebsbach fortgeführt. Nordwestlich bildet die Konstanzerstrasse die Begrenzung des Gebiets.

Für eine sinnvolle Entwicklung des Areals werden diverse Bauten abgebrochen. Der Anbau des Altersheims Rosengarten sowie Bauten der Gebrüder Egli Maschinen AG werden zurückgebaut.



5.4 Erschliessungs- und Parkierungsbestimmungen

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist ab der Konstanzerstrasse festgelegt. Bei der Planung der Zu- und Wegfahrten sind die Sichtfelder gemäss Norm VSS 40 273a zu berücksichtigen.

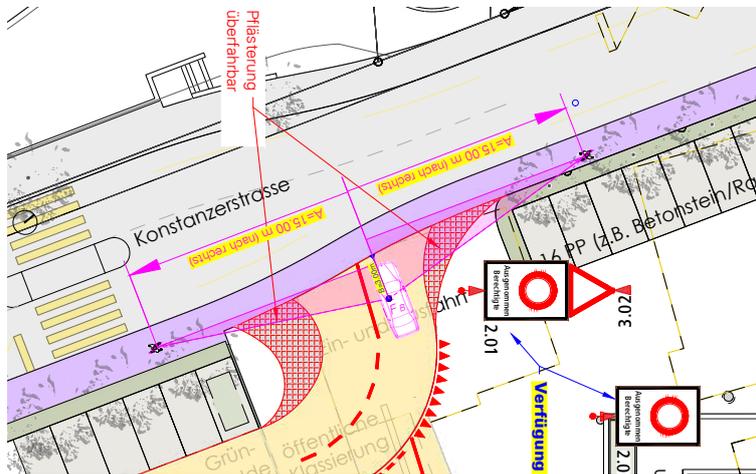


Sichtbeziehungen
MIV
Erschliessungsstrasse,
Ingenieurbüro Nagel +
Steiner GmbH

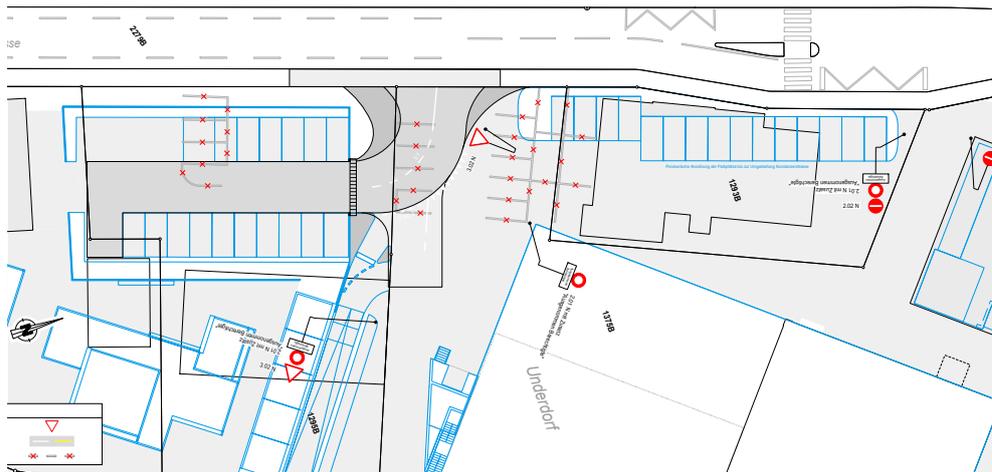
Die Parkplätze der Angestellten des Alterszentrums, wie auch des Gewerbebetriebs, werden unterirdisch angeordnet. Dabei ist die Anzahl Parkplätze im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Für Parkplätze der Angestellten sind die Voraussetzungen (Leerrohre vorsehen) für Lademöglichkeiten für e-Fahrzeuge zu schaffen. Kunden- und Besucherparkplätze sind ebenfalls ab der Konstanzerstrasse zu erschliessen und sind für eine bessere Integration in den Freiraum mit sickerfähigen Belägen zu versehen. Die Ein- und Ausfahrt in die Konstanzerstrasse wird auf eine Stellen begrenzt. Nördlich besteht nur eine Einfahrt ins Planungsgebiet welche aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

Zum optimalen Ablauf der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage des Alterszentrums wird ein Wartebereich vor der Einfahrt freigehalten und eine Lichtsignalanlage installiert, da die Rampe einspurig geplant wird.

Die Anordnung der Fahrradabstellplätze für Besucher, Angestellte und Kunden wird im Sondernutzungsplan ebenfalls geregelt. Die Abstellplätze für Fahrräder sowie von Mobilitätsgeräten (wie z. B. Rollatoren etc.) von Bewohnerinnen und Bewohnern sind innen- und aussenliegend an gut zugänglichen Stellen anzuordnen. Zusätzlich sind feste Abstellanlagen im Aussenraum nahe der Zugänge anzuordnen.



Sichtbeziehungen bzgl. Fussgänger und fahrzeug-ähnlichen Geräten
Erschliessungsstrasse,
Ingenieurbüro Nagel + Steiner GmbH



Signalisations- und Markierungsplan
Erschliessungsstrasse,
Ingenieurbüro Nagel + Steiner GmbH

Die Anlieferung zum Gewerbebetrieb wie auch zum Alterszentrum wird an den im Plan bezeichneten Stellen festgelegt. Die Befahrbarkeit wurde mittels Schleppkurvennachweis geprüft.

Gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept wird die Bushaltestelle in Richtung Wil Zentrum verlegt und die Querungssituation für Fussgänger verbessert. Die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts ist mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan durch die Raumsicherung für Strassenbauten gewährleistet.

An der im Plan bezeichneten Stelle wird Platz für einen Wendeplatz für einen 18.0m langen Sattelschlepper freigehalten. Damit soll sichergestellt werden, dass die Zu- und Wegfahrt auf dem Areal reibungslos ablaufen kann.

Um die innere Erschliessung gewährleisten zu können, werden im Plan Richtungspunkte zwischen dem Pavillon und dem Zugangs- und Aufenthaltsbereich des Alterszentrums festgelegt.

Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Der Sondernutzungsplan unterteilt das Plangebiet in Bereiche, die überbaut werden können und solche, die als Umgebungsfläche von einer oberirdischen Überbauung freizuhalten sind. Diese Regelung ersetzt die Regelbauvorschriften. Hauptbauten sind ausschliesslich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Wesentliche Qualitäten des Richtprojekts beruhen auf der Positionierung und der charakteristischen Form des Baukörpers. Diese gilt es mittels Grundflächen für Hauptbauten zu sichern. Durch die Grundflächen sind die Lage, das Nutzungsmass so wie die maximal zulässige Ausdehnung des Baukörpers abschliessend definiert. Gegenüber dem Richtprojekt weist die Mantellinie der Grundflächen teilweise einen kleinen Spielraum auf, sofern es die Platzverhältnisse ermöglichen. Dieser Spielraum ist aufgrund der Grösse des Bauvorhabens zweckmässig und für die Weiterentwicklung zum Bauprojekt auch erforderlich. Unterschreitungen der Grundflächen sind tolerierbar, wenn dadurch die charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbaute in sich gewahrt bleibt. Die Höhenausdehnung wird durch die maximale Gebäude- und Gesamthöhe geregelt. Die spezifisch auf die jeweilige Lage abgestimmte maximale Gebäude-/Gesamthöhe dient einer ruhigen, strukturierten und zugleich ortsverträglichen Höhenstaffelung. Auch in der Höhenausdehnung ist ein Spielraum vorhanden. Er soll sicherstellen, dass der Dachaufbau angepasst werden kann. Die Höhenangaben im Sondernutzungsplan wurden im Hinblick auf das neue, noch nicht rechtskräftige Baureglement der Stadt Wil angegeben. Dabei wird die Gebäudehöhe bei Flachdächern bis Oberkante der fertigen Dachkonstruktion und nicht wie bis anhin bis Oberkante des Dachrandabschlusses angenommen.

Die Attikageschosse der Gewerbebauten sollen als Ausgleich zu der von Erschliessungsflächen geprägten Umgebung begrünt werden und somit auch den Aufenthalt für die Mitarbeitenden attraktiv gestalten.

Hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl, Fassadenstruktur und Farbgebung ist eine vorzügliche Gesamtwirkung zu erzielen. Die abschliessende Material- und Farbwahl ist im Baugesuchsverfahren zu präzisieren. Die Begleitung und Bearbeitung des Projektes durch die im Wettbewerb siegreichen Architekten ist anzustreben. Die Beurteilung der Bauprojekte erfolgt auf Basis der Beilagepläne (Projektdokumentation) durch die Stadtbildkommission der Stadt Wil.

In der Ausgestaltung der Bauten und der Umgebung des Alterszentrums sind die Anliegen von seh- und hörbehinderten Menschen zu berücksichtigen. Insbesondere sind Massnahmen im Bereich der Kontrastgebung, der Beleuchtung und der Akustik vorzusehen.

5.5 Aussenraumgestaltung - Regelung

Der Aussenraum ist zentraler Bestandteil des Gesamtkonzepts. Eine diversifizierte, auf die Bedürfnisse der Zielgruppe abgestimmte Gestaltung des Aussenraumes mit entsprechendem Nutzungsangebot führt zu einer höheren Aufenthaltsqualität, welche mit einer höheren Lebensqualität und Zufriedenheit der Bewohnerschaft einhergeht. Anhand der Gestaltung sind klare Aussagen zum Öffentlichkeitsgrad sowie der vorgesehenen Nutzung der jeweiligen Flächen zu machen.

Für den Gewerbebetrieb ist rund um die Baubereiche ein Erschliessungsbereich vorzusehen, der die uneingeschränkte Zu- und Wegfahrt sowie die Anlieferung gewährleistet. Zur Kompensation der grossen Verkehrsflächen werden die begehbaren Flächen der Attikageschosse punktuell begrünt, was die Aufenthaltsqualität für die Mitarbeitenden steigert.

Im Bereich der Fliessgewässer ist ein Grün- und Freihaltebereich angedacht. Dieser soll den Erhalt des erweiterten Gewässerraums sicherstellen und zusätzlich, entsprechend der Grünzone, keine Bauten und Anlagen zulassen.

Die im Plan verzeichneten Umgebungsbereiche dienen hauptsächlich der Gestaltung. In diesen Bereichen sind unversiegelte Flächen und diverse Bepflanzungen vorgesehen. Weiter wird im Umgebungsbereich ein Pavillon zum Verweilen vorgesehen.

Die Vorflächen des Alterszentrums werden als Zugangs- und Aufenthaltsbereiche deklariert. Sie sollen für die Bewohner und deren Besucher zugänglich gestaltet werden und vor allem dem Aufenthalt dienen. Durch die Gestaltung dieser Flächen wird den Bewohnern ein attraktives und interessantes Umfeld angeboten. Zusätzlich werden zu diesem Zweck „intensiv gestaltete Aufenthaltsbereiche“ realisiert. Der Aussenraum wird durch diese strukturiert und attraktiv gestaltet. Diese Bereiche sollen Sitzgelegenheiten bieten und durch verschiedene Bepflanzungen Diversität in die Umgebung bringen.

Zur Sicherstellung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts wird innerhalb des Planungsperrimeters ein Bereich entlang der Konstanzerstrasse für das Trottoir freigehalten. Weiter wird in den besonderen Vorschriften und im Sondernutzungsplan die Realisierung einer Umfriedung vorgeschrieben. Sie soll einerseits die Sicherheit der Bewohner gewährleisten und andererseits die Begrenzung zur Umgebung darstellen, weshalb eine qualitativ hochwertige Umfriedung vorgeschrieben wird. So ist sie gemäss der besonderen Vorschriften als eine Sockelmauer und ein Holzzaun zu realisieren.

5.6 Lärmschutz

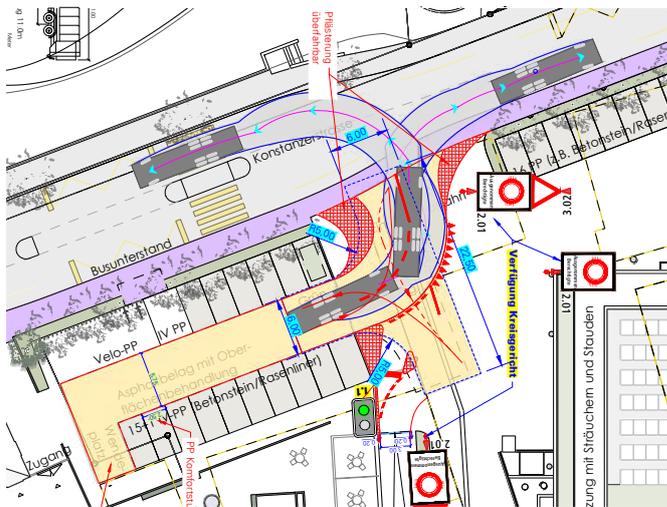
Grundsätzlich sind die Anforderungen gemäss SIA Norm 181 zu beachten. Sollten die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, ist ein Lärmgutachten und Schallschutznachweis zu erbringen und allenfalls eine Ausnahmegewilligung zu beantragen (vgl. Mitbericht SNP Rosengarten „Beurteilung der Lärmimmissionen“, ERR Raumplaner AG, St.Gallen vom 10. Februar 2020).

5.7 Entsorgung

5.7.1 Öffentliche Entsorgung

Für die Anwohner der Umgebung wird die vorhandene öffentlich zugängliche Entsorgungsstelle zukünftig an einem anderen Standort ersetzt. Bis die Entsorgung ersetzt wird, ist die notwendige Fläche sowie die Verkehrsfläche im Sondernutzungsplan gesichert.

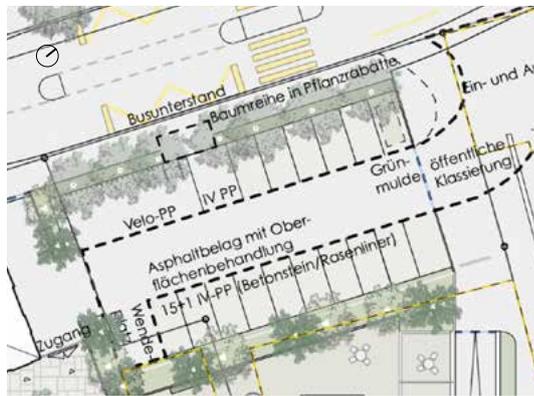
Vor dem Alterszentrum wird Platz für mobile Container (Grünmulde) freigehalten. Die beiden unteren Abbildungen zeigen die provisorische Situation mit der Entsorgung und wie sie zukünftig aussieht, wenn die Entsorgung an einen anderen Standort verlegt wird. Wird vor Baubeginn ein geeigneter Standort gefunden, kann die freiwerdende Fläche zur Sicherstellung der ausreichenden Anzahl Parkplätze sowie zur Erstellung des Busunterstandes genutzt werden.



Wendehammer für Befahrung mit Kehrreichtwagen



Freiraumgestaltung mit Entsorgung



Freiraumgestaltung ohne Entsorgung

6 Abweichungen von der Regelbauweise

Der Sondernutzungsplan weicht in folgenden Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Baureglement der Stadt Wil vom 01.03.2021 ab (dargestellt werden nur die Aspekte, bei denen eine Abweichung vorliegt):

| | Baureglement Stadt Wil vom 01.03.2021 | Sondernutzungsplan | Abweichung |
|--|---|---|--|
| Geschosse | 3 + DG (AG) | 3 (Haus A) 3 (Haus B) 3 (Haus C) 2 (Haus D) 3 (Altersheim) | - - - - DG=VG |
| Ausnützungsziffer | 0.65 / 0.85 ²⁾ | 0.78 | - |
| Gebäudehöhe (in m) | 10.00 / 11.00 ²⁾ | 12.40 (Haus A) 10.49 (Haus B) 10.49 (Haus C) 10.49 (Haus D) (Altersheim) | + 1.40 - - - - |
| Firsthöhe (in m) | 14.00 / 15.00 ²⁾ | 12.40 (Haus A) 14.49 (Haus B) 14.49 (Haus C) 14.49 (Haus D) (Altersheim) | - - - - - |
| Gebäuelänge (in m) | 40.00 | 116.38 (Haus A) 55.84 (Haus B) 43.76 (Haus C) 19.81 (Haus D) 19.07 (Altersheim) | + 76.38 + 15.84 + 3.76 - - |
| Mehrlängenzuschlag ¹⁾ (in m) | 3.00 | 0.00 (Haus A) | - 3.00 |
| Kleiner Grenzabstand (in m) | 5.00 | 4.64 (Haus B) | - 0.36 |
| Grosser Grenzabstand (in m) | 10.00 | keine Abweichungen | - |
| Gebäudeabstand intern (in m) | - | keine Abweichungen | - |
| Strassenabstand (in m) - Kantonsstr. mit Trottoir | 4.00 | 3.80 (Haus A) (Haus B) (Haus C) (Haus D) 0.00 (Altersheim) | - 0.20 - - - - 4.00 |
| Strassenabstand (in m) - Gemeindegeweg 3. Kl. | 2.00 | (Haus A) (Haus B) (Haus C) (Haus D) (Altersheim) | - - - - - |

¹⁾ Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 25.00 m beträgt 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 3.00 m. Für reine Gewerbebauten und Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angewendet.

²⁾ Für Bauten, bei denen mindestens das Erdgeschoss der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung dient, kommen der Gewerbebonus sowie eine um 1.00 m erhöhte Gebäude- und Firsthöhe zur Anwendung. Solche Bauten müssen, wenn die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird, nur den kleinen Grenzabstand einhalten.

6.1 Überschreitung Anzahl Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe (Gesamthöhe)

Von der vorgeschriebenen Anzahl der Vollgeschosse im Baureglement der Stadt Wil wird nicht abgewichen.

Abweichungen bestehen jedoch bei der maximalen Gebäudehöhe nach Regelbauweise. Das Baureglement der Stadt Wil erlaubt eine Höhe von 11.00m bei einer teilweise vorhandenen gewerblichen oder Dienstleistungsnutzung. Das Alterszentrum überschreitet diese Gebäudehöhe um 1.40m. Dies begründet sich daraus, dass der Niveaupunkt relativ tief angesetzt wurde. Das Gelände weist ein kontinuierliches Gefälle ab der Hauptstrasse auf. Trotz der Verhältnisse hat der Studienauftrag aufgezeigt, dass eine Bebauung mit dieser Gebäudehöhe als zweckmässig erscheint. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Bau des Alterszentrums die erlaubte Gesamthöhe nicht überschreitet, da kein Dach- bzw. Attikageschoss erlaubt ist. Die neuen Gewerbebauten richten sich nach dem bestehenden Bau und halten die Gebäude und Firsthöhe gemäss Baureglement Wil ein.

6.2 Überschreitung Ausnutzungsziffer (Mehrausnutzung)

Die Ausnutzungsziffer wird nach rechtskräftigem Baureglement eingehalten, wenn davon ausgegangen wird, dass der Bonus für einen Anteil an Gewerbenutzung und die Mehrausnutzung für einen Sondernutzungsplan gewährleistet werden.

6.3 Abweichung Gebäudelänge, Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Die zonenkonformen Gebäudelängen werden bei den Grundflächen A und B überschritten. Die Grenzabstände werden grundsätzlich eingehalten, jedoch bestehen Unterschreitungen der Strassenabstände und der Gebäudeabstände. Der Mehrlängenzuschlag wird nicht eingerechnet.

7 Interessenabwägung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Planungen und Gesetze. Den Anliegen der Raumplanung (RPG, kant. Baugesetz) wie auch den Nachhaltigkeitsaspekten (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) wird Rechnung getragen. Die öffentlichen Interessen werden gewahrt, indem ein Alterszentrum realisiert und Entwicklungsmöglichkeiten für einen ansässigen Gewerbebetrieb geschaffen werden. Die an das Plangebiet grenzenden Planungen (Betriebs- und Gestaltungskonzept Konstanzerstrasse, Bach- und Revitalisierungsprojekte) sind im Sondernutzungsplan durch Raumsicherungen und Freihaltebereiche sichergestellt und sind somit realisierbar. Es bestehen keine weiteren angrenzenden Planungen.

Die bestehenden Abweichungen bestehen hinsichtlich der horizontalen Ausdehnung und im Bereich der Gebäude- und Gesamthöhen. Insbesondere der optischen Erscheinung der baurechtlichen definierten Gebäudelängen wurde bewusst entgegengewirkt. So sind die Fassaden des Alterszentrum in regelmässigen Abständen gestaffelt. Die Erscheinung der Gebäudelänge des Gewerbebaus wird durch einen bewussten Unterbruch der Fassaden (Durchgang zwischen Alt- und Neubau sowie zurückversetzte Passarelle) gegenüber der nördlichen Wohnbauten minimiert. Die vorliegenden Abstandsunterschreitungen tangieren keine nachbarschaftlichen Interessen.

Das Strassenbild wird durch die zusätzlich Begrünung und Bepflanzung im Vergleich zur bestehenden Situation deutlich aufgewertet. Die konzentriert angeordneten Zufahrten (eine Zufahrt sowie eine Zu- und Wegfahrt) ins Areal verbessern die Verkehrssicherheit gegenüber dem heutigen Bestand. Durch eine qualitativ hochwertige Umgebungsgestaltung wird das Erscheinungsbild des gesamten Planungsgebietes aufgewertet. Die zusätzliche extensive Begrünung der Dächer, sowie eine vertikale Fassadenbegrünung sind im Sondernutzungsplan gesichert und tragen zum ökologischen Erscheinungsbild sowie einer Eingliederung ins Ortsumfeld bei.

Durch den Hallenneubau des Gewerbebetriebes können die heute bestehenden Emissionen aufgrund der gewerblichen Nutzung unter freiem Himmel deutlich reduziert werden. Insbesondere Schallemissionen auf die Umgebung werden deutlich vermindert. Die Gebrüder Egli Maschinen AG ist ein alteingesessener Gewerbebetrieb der ehemaligen Gemeinde Bronschhofen. Der Stadtrat von Wil und die ehemalige Gemeinde Bronschhofen haben ihr Commitment gegenüber der Gebrüder Egli Maschinen AG seit langem kundgetan und im Gegenzug eine gemeinsame Entwicklung mit dem Demenzzentrum und entsprechende Qualitäten und Synergien eingefordert und durchgesetzt. Der Betrieb wird sich mit einem moderaten Wachstum etappenweise entwickeln. Auch im Endausbau sind die Emissionen im Vergleich zu heute deutlich reduziert.

Wegen der haushälterischen Bodennutzung, der hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität aufgrund des Studienauftrags und dem gleichzeitigen Freihalten grosszügiger Umgebungsflächen sind die erwähnten Abweichungen der horizontalen und vertikalen Ausdehnungen als auch der Ausnützung gegenüber den Bestimmungen des Baureglements vertretbar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu zwei Bushaltestellen mit Anbindung an den

Bahnhof Wil ist das Planungsgebiet zudem optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die höhere bauliche Nutzung von gut erschlossenen Gebieten ist sinnvoll und entspricht den Bestrebungen zur Innenentwicklung.

Dem planerischen Ziel, im Gebiet eine vorzügliche, auf die Umgebung und Nutzung abgestimmte Bebauung zu realisieren, wird mit dem Projekt in grossem Umfang Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der hohen planerischen Zielerreichung durch das den Planungen zugrundeliegenden Bauvorhabens sind die Abweichung gegenüber den Bestimmungen der Regelbauweise und den übergeordneten Planungen vertretbar und die Umsetzung zu empfehlen.

Durch den Abbruch des Anbaues des geschützten Kulturobjektes kommt der ursprüngliche historische und kulturelle Wert des Gebäudes wieder zum Vorschein.

7.1 Verkehr und Parkierung

Gemäss Verkehrsgutachten (siehe Beilage) ist die Erschliessung des Projektes für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr gesichert.

Mit der Überbauung wird die Erschliessung des Areals deutlich verbessert. Gegenüber heute ist nur noch eine Ein- und Ausfahrt sowie eine Zufahrt möglich. Dies verbessert die Sicherheitsaspekte wesentlich. Durch die Realisierung des Betriebs- und Gestaltungskonzept Konstanzerstrasse und die geplante Verlegung der Bushaltestelle wird die Erschliessungssituation noch zusätzlich verbessert.

An einem Arbeitswochentag werden, mit Betrachtung der gesamten Bebauung, knapp 450 Fahrten pro Tag erwartet. Im Vergleich zur heutigen Situation (gem. interner Zählung durch Gebrüder Egli Maschinen AG - 80 bis 160 Fahrten/Tag) sind das 290 bis 370 Mehrfahrten pro Tag.

Betrachtet man den durchschnittlichen täglichen Verkehr (Annahme aktueller Zustand: 110 Fahrten/Tag | künftiger Zustand: 350 Fahrten/Tag) steigt das Verkehrsaufkommen um ca. 240 Fahrten/Tag. Die Fahrten verteilen sich dabei auf den gesamten Tag und sind vor allem in den Spitzenstunden entscheidend.

Nach gängiger Verkehrstheorie sind 20% des DTV in der abendlichen Spitzenstunde (17:00 Uhr - 18:00 Uhr) zu verzeichnen. Dies bedeutet, dass künftig 45 Fahrten mehr in dieser Zeit stattfinden werden, was keine nennenswerten Auswirkungen auf das heutige Verkehrsaufkommen haben wird.

Aufhebung Bergweg

Der physisch nur noch teilweise vorhandene und begehbare Bergweg soll gemäss Teilstassenplan ab der Konstanzerstrasse bis und mit der Querung des Furtbachs aufgehoben werden und nicht mehr ersetzt werden. Die Entlassung des Bergweges aus der Strassenklassierung (Weg 3. Klasse) wird in diesem Bereich angestrebt. Eine Erschliessung des Naherholungsgebietes Buebenloo (Nieselbergwald) über den Bergweg ist im kommunalen Richtplan nicht vorgesehen sowie ist der Zugang über die Furtbachstrasse (nördlich) und den

Rosenbergweg (südlich) zweifach gesichert. Der Bergweg ist auch nicht Teil einer wichtigen Wanderoute auf kommunaler oder kantonaler Ebene. Ein vollständiges Aufrechterhalten des Bergweges hätte zur Folge, dass die bestehende Brücke (Bereich Zusammenfluss Chrebsbach / Furtbach) im Rahmen der Realisierung des Bachprojekts Chrebsbach erneuert werden müsste. Aufgrund der heutigen technischen und rechtlichen Anforderungen an eine Kunstbau- te über einem Gewässer würden unverhältnismässig hohen Kosten entstehen. Insbesondere aufgrund der gesetzlichen Anforderungen an ein Gewässerprojekt, welches die Gewährleistung der natürlichen Funktion eines Gewässers erfüllen und dem Schutz vor Hochwasser dienen muss sowie der Gewässernutzung innerhalb des Gewässerraumes Rechnung tragen muss (Art. 36a Abs. 1 Gewässerschutzgesetz). Mit der mittel- bis langfristigen Realisierung der Nord-Süd Wegverbindung gemäss kommunalem Richtplan entlang des Furtbachs und Abschnitt 2 des Chrebsbachs auf der südöstlichen Seite des Gewässers wird das verbleibende südöstliche Teilstück des Bergwegs wieder in das zusammenhängende Wegnetz aufgenommen.

7.2 Beurteilung Lärmbelastung

Strassenverkehrslärm

Der Strassenverkehrslärm der Konstanzerstrasse führt beim Neubau der Thurvita AG zu keiner Überschreitung der Grenzwerte. Der Immissionsgrenzwert ist bei allen lärmempfindlichen Räumen sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Der bestehende Altbau steht unmittelbar am Trottoirrand. Auf der Richtung Konstanzerstrasse orientierten Fassade ist der Immissionsgrenzwert um rund 3 dB(A) überschritten. Ohne geeignete Massnahmen dürfen keine lärmempfindlichen Räume auf die Konstanzerstrasse orientiert werden.

Die Position und Ausrichtung der Gebäude sowie die Anordnung der Zimmer ist so gewählt, dass die Bewohnenden möglichst gut vor allfälligen negativen Einflüssen bezüglich Lärmemissionen der Konstanzerstrasse bzw. des Gewerbebetrieb geschützt sind. Bereits heute verursacht der Betrieb der Gebr. Egli AG für die Bewohnenden des Alters- und Pflegeheims keine wesentlichen Emissionen.

Gewerbelärm

Die Lärmemissionen der An- und Auslieferung sowie des Parkierungsverkehrs führen zu keinen Grenzwertüberschreitungen.

Der vertieften Betrachtung zum Thema Lärm dient der Beilagenbericht (vgl. Mitbericht SNP Rosengarten „Beurteilung der Lärmimmissionen“, ERR Raumplaner AG, St.Gallen vom 10. Februar 2020).

8 Information und Mitwirkung

Im August 2020, während der kantonalen Vorprüfung des Sondernutzungsplanes, wurde eine Informationsveranstaltung inklusiver Möglichkeit für Stellungnahmen für interessierte Bewohner Wils sowie die Anstösser des Planungsgebiets durchgeführt.

Zwei Stellungnahmen sind innerhalb der Frist eingegangen. Die Stellungnahmen sind im Richtprojekt und im Sondernutzungsplan berücksichtigt. Unter anderem erfuhr die Strassenraumgestaltung, die Dachbegrünung des Gewerbebetriebs sowie die Umgebungsgestaltung aufgrund der Stellungnahmen nochmals eine deutliche Aufwertung. Insbesondere die Nachbarschaft nordöstlich wurde berücksichtigt, indem nun weitere Bäume entlang der Fassaden zu pflanzen sind, zur optischen Aufwertung des Übergangsbereichs zwischen Wohn- und Wohngewerbenutzung.

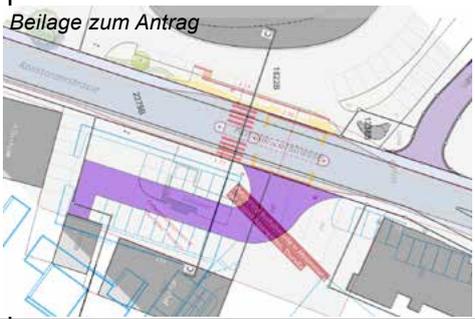
Der Teilzonenplan vom 20. April 2017 wird widerrufen. Infolge der damaligen, fehlenden Mitwirkung wird der Teilzonenplan nun neu aufgelegt. Es bestehen keine inhaltlichen Änderungen zwischen der Neuauflage und dem Teilzonenplan von 2017.

Bezüglich Teilstrassenplan wurde während der Vorprüfung festgestellt, dass eine öffentlich klassierte Strasse notwendig ist (siehe Kapitel 2.5). Ein Strassenprojekt und Teilstrassenplan wurde dementsprechend ausgearbeitet. Der Teilstrassenplan unterliegt nun auch der öffentlichen Mitwirkung.

Es gingen folgende Hinweise ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

| KARTE TEILZONENPLAN | Reaktion |
|--|--|
| <p>Antrag / Bemerkung Auf die Umzonung des Altersheims in die WG3-Zone ist zu verzichten.</p> <p>Begründung Ein Altersheim mit einer Demenzabteilung ist in der WG3-Zone (Lärmempfindlichkeitsstufe III) nicht zonenkonform. Demente Menschen haben ein besonderes Bedürfnis nach einer ruhigen und sicheren Umgebung. Eine solche ist nur in einer Zone mit Lärmempfindlichkeitsstufe II (oder I) gewährleistet.</p> | <p>In der Wohn-Gewerbezone (WG3) sind Wohnnutzungen nach übergeordnetem Planungs- und Baugesetz, unabhängig einer spezifischen Wohnnutzung, zulässig. Mittels Lärmgutachten ist nachgewiesen, dass die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind.</p> <p>Ergänzung im Planungsbericht (S.36, Abs.2)</p> |
| KARTE SONDERNUTZUNGSPLAN | Reaktion |
| <p>Antrag / Bemerkung Auf den Erlass des Sondernutzungsplanes ist zu verzichten. Für den Maschinenbaubetrieb Gebr. Egli AG ist ein geeigneter Alternativstandort in der Region Wil zu suchen.</p> <p>Begründung</p> <p>a. Beim vorliegenden SNP handelt es sich um ein Kuriosum. Die im Perimeter vorgesehenen Nutzungen (Industriebetrieb vs. Alterszentrum mit Demenzabteilung) sind schlichtweg unvereinbar. Das Dorfzentrum von Rossrüti ist kein geeigneter Standort für einen Industriebetrieb in der Grösse, wie sie die Gebr. Egli AG inzwischen erreicht hat. Der Planungsbericht setzt sich mit der Standortproblematik in keiner Weise auseinander, was dessen Glaubwürdigkeit in Frage stellt. Anstatt am bestehenden Standort eine unglückliche Kompromisslösung zu realisieren, welche womöglich in 10 Jahren erneut an ihre Kapazitätsgrenzen stösst, ist die Gebr. Egli AG jetzt an einen ortsbaulich geeigneten Alternativstandort mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten umzusiedeln.</p> <p>b. Die Realisierung des Planungsvorhabens würde gemäss Planungsbericht ein MIV-Aufkommen von rund 350 Fahrten pro Tag auslösen, davon rund 75% in Richtung Wil. Die Konstanzerstrasse stösst Richtung Stadtzentrum bereits jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen und die Lärmgrenzwerte sind flächendeckend überschritten. Eine weitere Verschärfung der Situation ist nicht akzeptabel. Zwar würde der SNP Rosengarten „nur“ zu einer Steigerung des DTV um 0.6% führen. Diese Zahl ist aber durchaus signifikant. Jedes Bauvorhaben löst per se nur ein geringes Verkehrsaufkommen aus. In der Summe führen die Projekte jedoch zu einer laufenden Verschärfung des Verkehrsproblems in der Stadt Wil. Die im Agglomerationsprogramm (4. Generation) vorgesehene Plafonierung des MIV auf dem heutigen Niveau ist nur möglich, wenn keine Planungen mehr erlassen werden, welche zusätzlichen MIV auslösen.</p> <p>c. Für einen Ausbau des Altersheims ist die ÖV-Erschliessung am Standort Rosengarten (Güteklasse C) ungenügend. Zur Minimierung des MIV muss gewährleistet sein, dass ein signifikanter Teil der Besuchenden und Mitarbeitenden den ÖV nutzt. Das ist nur an einem Standort mit Güteklasse B (oder A) realistisch.</p> <p>d. Der SNP-Perimeter befindet sich in einem Gebiet mit erheblicher Hochwassergefahr. Diese Problematik wird sich mit dem Klimawandel weiter verschärfen. Eine zusätzliche Einengung des Krebsbachlaufes durch Neubauten ist nicht sinnvoll. Angezeigt wäre vielmehr eine Auszonung der noch nicht überbauten Teile des Areals, um dem Bach im Hinblick auf künftige Extremereignisse genügend Raum zu geben.</p> | <p>a. Ergänzung im Planungsbericht (S.34, Abs. 4);</p> <p>b. Die Verkehrssituation ist bekannt, entsprechend wird das BGK erarbeitet. Die Gebrüder Egli Maschinen AG hat zudem ein Mobilitätskonzept resp. Mobilitätsmanagement erarbeiten lassen, das aufzeigt, dass keine übermässige zusätzliche Belastung der Konstanzerstrasse entsteht. Auch das Lärmgutachten hat gezeigt, dass die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind. Mit dem neu erarbeiteten BGK und der neuen Zugängerschliessung wird die Situation zusätzlich verbessert.</p> <p>c. Verweis auf ÖV-Strategie Wil 2030/2035: Die Bushaltestelle „Underdorf“ soll zukünftig im 15 Minutentakt von einer Midibus-Linie erschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Erschliessungsumkreises der Bushaltestelle „Grund“, welche mit einem 15-Minutentakt frequentiert ist.</p> <p>Grundsätzlich sind im Kanton St. Gallen die Güteklassen-Zonen A und B klein bemessen und wenn dann ausschliesslich auf die Zentrumszone der Gemeinden reudziert.</p> <p>d. Verweis auf Kap. 3.1: <i>Die Realisierung des Projekts (Sondernutzungsplan „Chrebsbach und Rossrütibach“,) würde eine deutliche Minimierung der Hochwassergefahr bewirken.</i></p> <p><i>Für Abschnitt 2 gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung: Der Sondernutzungsplan Rosengarten und die ihm zugrundeliegenden Richtprojekte der Thurvita AG und der Gebrüder Egli Maschinen AG berücksichtigen die Gewässerabstände. Mit den Grün- und Freihaltebereichen wird Raum freigehalten, um Bach- und Renaturierungsprojekte zu ermöglichen.</i></p> |

| | |
|---|---|
| <p>Antrag / Bemerkung Auf die Entwässerung der Garagen- und Betriebszufahrt in eine Sickergrube/Retention ist zu verzichten. Falls das Planungsvorhaben überhaupt realisiert wird, ist das anfallende Wasser der Abwasserbehandlung zuzuführen.</p> <p>Begründung Das von der Garagen- und Betriebszufahrt abfließende Regenwasser ist durch Reifenabrieb, Ölrückstände etc. verschmutzt. Zudem ist davon auszugehen, dass im Umfeld eines Maschinenbaubetriebs erhebliche Mengen von Stoffen, die Gewässer verunreinigen können, umgeschlagen oder gelagert werden. Die Voraussetzungen für das Versickernlassen gemäss Art. 3 Abs. 3 Bst. b GSchV sind nicht erfüllt.</p> | <p>Die entsprechenden Nachweise werden zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen des Baugesuches erbracht.</p> |
| <p>Antrag / Bemerkung Gemäss BUV gibt es kein BGK vom 30.07.2019 Diskrepanz beheben.</p> <p>Begründung Gemäss BUV ist das BGK Konstanzerstrasse vom 1.12.2015. Die weiteren Anträge unsererseits werden sich damit auf diese Version des BGK beziehen.</p> | <p>Das BGK wird in enger Abstimmung mit der Erschliessungssituation des Areals und der neuen Bushaltestelle weiterentwickelt.</p> |
| <p>BESONDERE VORSCHRIFTEN VOM 08. JULI 2021</p> | <p>Reaktion</p> |
| <p>Antrag / Bemerkung Mindestens 50% der Veloabstellplätze sollten als überdeckte, witterungsgeschützte Plätze ausgeführt werden (betrifft zum einen den Besucherabstellplatz und andererseits die Gesamtheit der 4 Abstellplätze).</p> <p>Begründung Sowohl Besucher, Kunden und Arbeitnehmer sind dankbar, wenn sie nach einem Regenschauer nicht auf den nassen Sattel sitzen müssen.</p> | <p>Ergänzung in den Besonderen Vorschriften (Art. 5, Abs. 4)</p> |
| <p>PARKPLATZNACHWEIS UMNUTZUNG ALTBAU VOM 17. FEBRUAR 2020</p> | <p>Reaktion</p> |
| <p>Antrag / Bemerkung Die Anzahl Parkplatz sei zu überprüfen/ denken</p> <p>Begründung Für eine Energiestadt und modernes Mobilitätsmanagement sind die Parkplätze überdimensioniert.</p> | <p>Die Gebrüder Egli Maschinen AG haben ein Mobilitätsmanagement erarbeiten lassen (Beilage zum SNP), welches verschiedene Massnahmen aufzeigt, die zu weniger motorisiertem Individualverkehr (MIV) der Mitarbeitenden führen kann. Es sind jedoch Management-Massnahmen, welche auf die baulichen Etappen im Rahmen der Baubewilligung und auf die dazumal beschäftigten Mitarbeitenden abzustimmen sind.</p> <p>Mit dem neu erarbeiteten BGK und der neuen Zugängerschliessung wird die Situation zusätzlich verbessert.</p> |

| KARTE TEILSTRASSENPLAN | Reaktion |
|--|--|
| <p>Antrag / Bemerkung Anordnung Bushaltestelle/Fussgängerübergang mit vorgesehener Einmündung prüfen.</p> <p>Begründung Im Vergleich mit dem BGK Konstanzerstrasse vom 1.12.2015 ergibt sich ein Konflikt zwischen Einmündung Rosengarten und Bushaltestelle/Fussgängerübergang (Siehe Beilage: transparentes BGK über Teilstrassenplan).</p> <p>Einmündung und Platzierung Bushaltestelle/Fussgängerübergang sind gegeneinander zu prüfen, um die Realisierung des BGK Konstanzerstrasse nicht zu beschränken und das Unfallrisiko gering zu halten.</p> <p>Dazu folgende Überlegungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Je weiter der Fussgängerübergang Richtung Wil platziert wird, desto mehr Personen werden bei der Tankstelle, die Strasse überqueren (z.B. um zum Hofladen Eigenmann oder zu Fa. Egli zu gelangen). Das Unfallrisiko an dieser Stelle ist erheblich. - Eventuell ergeben sich bessere Lösungen für die Bushaltestelle/Fussgängerübergang, wenn die Einmündung ~10m Richtung Norden angelegt wird. Dies erfordert einen grösseren Landerwerb und ‚kostet‘ evtl. einen Kundenparkplatz. - Zusätzlich oder alternativ macht es Sinn für den Strassenabschnitt zwischen Fussgängerübergang Rosengarten und Denner die Einrichtung einer 30er Zone mit Rechtsvortritt zu prüfen. Aufgrund der Einmündungen Braunau, Freudenberg und Sonnenwies und der Kurve ergibt sich bei 50kmh ein erhöhtes Unfallrisiko. Eine Reduktion der Geschwindigkeit wäre eine sinnvolle Massnahme. | <p>Das BGK wird in enger Abstimmung mit der Erschliessungssituation des Areals und der neuen Bushaltestelle weiterentwickelt.</p>  |
| <p>Antrag / Bemerkung Auf die Entlassung des Bergwegs aus der Strassenklassierung ist zu verzichten. Der Gemeindeweg 3. Klasse ist beizubehalten resp. wiederherzustellen.</p> <p>Begründung Die Tatsache, dass der Weg heute faktisch nicht mehr passierbar ist, widerspricht dem rechtskräftigen Strassenplan. Es geht nicht an, einen rechtswidrig herbeigeführten Zustand zunächst über Jahre zu dulden, um ihn schliesslich als Rechtfertigung für die Aufhebung der Strassenklassierung anzuführen. An einer direkten Wegverbindung zwischen dem Dorfzentrum von Rossrüti und dem Nieselbergwald (Naherholungsgebiet) besteht ein öffentliches Interesse. Der Weg ist wiederherzustellen, damit er von der erholungssuchenden Bevölkerung genutzt werden kann.</p> | <p>Die heutige Wegverbindung wird schwach frequentiert, da sie auf eine bewirtschaftete Weise führt ohne eigentliches Wegziel. Zudem ist die bestehende Brücke in schlechten Zustand. Im Rahmen des Chrebsbachprojekt wäre eine Sanierung notwendig, was unverhältnismässige Kosten im Vergleich zum Nutzen verursachen würde.</p> |
| KARTE LANDERWERBSPLAN ERSCHLIESSUNG | Reaktion |
| <p>Antrag / Bemerkung Die Grösse/ Anzahl Plätze /Betten sei zu überprüfen</p> <p>Begründung Ist die Anzahl Betten/ Plätze gerechtfertigt?</p> <p>Alle umliegenden Heime/ Gemeinden haben ebenfalls im Bereich Demenz erweitert und ausgebaut. Hat die Stadt Wil wirklich diesen Bedarf</p> | <p>Ergänzung im Planungsbericht Kap. 4.1.3</p> |

9 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) und der Stadt Wil zur Vorprüfung eingereicht. Die daraus resultierenden Ergebnisse sind in den vorliegenden SNP eingeflossen.

10 Verfahren

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Planungsgebiet soll mit einem Teilzonenplan (vgl. Teilzonenplan Rosengarten) der Wohn- und Gewerbezone zugeführt werden. Der Teilzonenplan und das Teilstrassenprojekt werden der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Für den Sondernutzungsplan hat die öffentliche Mitwirkung bereits stattgefunden. Zu gegebenem Zeitpunkt werden die kompletten Planungsinstrumente der Liegenschaftskommission unterbreitet und anschliessend durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage- und Einspracheverfahren verabschiedet.

Anschliessend erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation.

In Rechtskraft tritt der Sondernutzungsplan nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens.

11 Beilagen

- Betriebliches Mobilitätsmanagement und Verkehrsgutachten Gebrüder Egli Maschinen AG, Wil; ERR Raumplaner AG, St. Gallen (10. Februar 2020)
- Geotechnischer Bericht, Neubauvorhaben Thurvita AG/Gebrüder Egli AG, Rossrüti; Grundbauberatung - Geoconsulting AG, St. Gallen (18. Oktober 2019)
- Grundlagenbericht, Neubauvorhaben Thurvita AG/Gebrüder Egli AG, Rossrüti; Grundbauberatung - Geoconsulting AG, St. Gallen (12. November 2019)
- Planungsbericht, Erweiterung Gewerbebau Gebrüder Egli Maschinen AG, Wil; Ingenieurbüro K. Vogt AG, St. Gallen (21. Oktober 2019)
- Bericht Erweiterungsschritte Gebrüder Egli Maschinen AG, Wil; Ingenieurbüro K. Vogt AG, St. Gallen (21. Oktober 2019)
- Berechnung Parkplatznachweis Umnutzung Altbau Thurvita, Wil; Schneider Gmür Architekten AG, Winterthur (17. Februar 2020)
- Objektschutznachweis Rossrüti, Wil, Areal Gebrüder Egli Maschinen AG / Thurvita AG; Ingenieure Bart AG, St. Gallen (23. Oktober 2019)
- Beurteilung der Lärmimmissionen; ERR Raumplaner AG, St. Gallen (10. Februar 2020)
- Brandschutznachweis Sondernutzungsplan Neubau; Braun Brandsicherheit AG, Winterthur (20. September 2019)
- Entwässerungskonzept; Calorex AG, Wil (23. Oktober 2019)